

Indice

Parte prima – Caratteri del Piano

Titolo I – Disposizioni generali

Art. 1. Il Piano Strutturale: definizione, finalità e campo di applicazione	6
Art. 2. Elementi costitutivi	7
Art. 3. Efficacia e livelli di prescrizione	9
Art. 4. Criteri per la valutazione integrata delle trasformazioni previste dagli atti del governo del territorio	10
Art. 5. Lo statuto del territorio: contenuti	13

Titolo II – Le scelte strategiche del piano

Art. 6. Scenario strategico	13
-----------------------------	----

Parte seconda – Lo statuto del territorio

Suolo, sottosuolo, acqua, aria

Titolo III – La pericolosità idraulica

Art. 7. Disposizioni generali	17
Art. 8. Pericolosità idraulica elevata	18
Art. 9. Pericolosità idraulica media	19
Art. 10. Pericolosità bassa	19
Art. 11. Pericolosità irrilevante	19
Art. 12. Riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale	19

Titolo IV - Ambiti di rispetto fluviale

Art.13. Ambito A	20
Art.14. Ambito B	20

Titolo V - Pericolosità geologica

Art.15. Pericolosità elevata	21
Art.16. Pericolosità media	21
Art.17. Pericolosità bassa	22
Art.18. Interventi in aree a massima pericolosità	22

Titolo VI – La tutela e il miglioramento dell'integrità fisica del territorio

Art.19. Disposizioni generali	22
Art. 20. Invasi	22
Art.21. Arginature	23
Art.22. Le aree di pertinenza fluviale	23
Art.23. Tutela idraulica	25

Art.24. Aree instabili	25
Art.25. Aree esondabili	27
Art.26. Vulnerabilità degli acquiferi	27
Art.27. Risorse idriche destinate al consumo umano	30
Art.28. Inquinamento atmosferico	31
Art.29. Inquinamento acustico	31
Art.30. Inquinamento luminoso	31
Art.31. Risparmio energetico e inquinamento elettromagnetico	32

Parte terza – Lo statuto del territorio

Caratteri e organizzazione

Titolo VII – Sistemi e Invarianti

Art. 32. Invarianti strutturali	33
Art. 33. Principi e regole d'invarianza	34
Art. 34. La tessitura agraria	47
Art. 35. I sistemi territoriali e funzionali	49
Art. 36. Sistema territoriale delle colline interne	50
Art. 37. Sistema territoriale pedecollinare	52
Art. 38. Sistema territoriale della pianura	53
Art. 39. Subsistemi di paesaggio	55
Art. 40. Criteri generali d'intervento nel territorio aperto	55
Art. 41. Subsistema di Montepulciano	58
Art. 42. Subsistema delle Crete	62
Art. 43. Subsistema di Poggiano e Pianola	64
Art. 44. Subsistema di Poggiardelli	66
Art. 45. Subsistema di Sant'Albino	68
Art. 46. Subsistema di Cervognano e Cerraie	70
Art. 47. Subsistema della collina insediata	72
Art. 48. Subsistema dei colli di Valiano	75
Art. 49. Subsistema della pianura bonificata	77
Art. 50. Subsistema del lago di Montepulciano	79
Art. 51. Sistema funzionale della produzione agricola	80
Art. 52. Sistema funzionale agricoltura–ambiente–cultura–turismo	88
Art. 53. Sistema funzionale mobilità	94

Parte quarta – Le strategie dello sviluppo territoriale

Titolo VIII – Criteri generali relativi all'uso e agli interventi

Art. 54. Condizioni generali per la trasformabilità	98
Art. 55. Destinazioni d'uso	99
Art. 56. Criteri generali di dimensionamento e standard urbanistici	101

Titolo IX - Le unita' territoriali organiche elementari

Art. 57. UTOE. Contenuti	102
Art. 58. UTOE. Articolazione del territorio	103
Art. 59. U.T.O.E. n. 1 "Montepulciano"	105
Art. 60. U.T.O.E. n. 2 "S. Albino"	110
Art. 61. U.T.O.E. n. 3 "Abbadia"	114
Art. 62. U.T.O.E. n. 4 "Acquaviva"	118
Art. 63. U.T.O.E. n. 5 "Gracciano"	125
Art. 64. U.T.O.E. n. 6 "Stazione"	129
Art. 65. U.T.O.E. n. 7 "Valiano"	134
Art. 66. Case sparse	137

Titolo X – Norme transitorie

Art. 67. Salvaguardie generali	139
Art. 68. Disposizioni quantitative per gli standard relativi ai piani attuativi	143
Art. 69. Criteri per l'insediamento di attività commerciali	144

Titolo I – Disposizioni generali

Art. 1 – Il Piano Strutturale: definizione, finalità e campo di applicazione

1. Il Piano Strutturale (PS), elaborato ai sensi delle vigenti leggi, è lo strumento di pianificazione territoriale del Comune di Montepulciano e definisce le norme generali, gli obiettivi, gli indirizzi e le azioni progettuali strategiche per la programmazione del governo del territorio, tale da favorirne uno sviluppo sostenibile, in coerenza con gli strumenti di pianificazione di Regione e Provincia, tenendo presente le aspettative di sviluppo espresse dalla comunità locale.

In particolare il Piano Strutturale **definisce**:

- *il grado di protezione del territorio comunale*, in particolare con riferimento al rischio idraulico e idrogeologico, al territorio rurale, ai beni paesaggistici, ai luoghi, ai beni e agli elementi territoriali che, con le loro relazioni, costituiscono la base per la definizione ed il riconoscimento delle identità territoriali e della disciplina di carattere statutario;

- *l'organizzazione generale del territorio* e la sua articolazione in parti che assicurino un'equilibrata distribuzione delle previsioni di trasformazione e delle dotazioni necessarie alla qualità della vita e dello sviluppo territoriale;

- *i criteri per la verifica di compatibilità* di ogni atto di governo del territorio previsto per l'attuazione dello strumento medesimo;

- *i criteri per il coordinamento delle politiche comunali di settore*, favorendo la revisione degli strumenti di intervento attraverso strategie di sviluppo tra loro coerenti.

2. Ai fini di cui al comma precedente, il Piano Strutturale **contiene**:

- la conoscenza delle risorse presenti sul territorio comunale e della loro disponibilità;

- i vincoli e i limiti d'uso delle risorse;

- gli elementi da considerare per le attività di valutazione integrata, delle trasformazioni previste o prevedibili e la relativa disciplina;

- lo statuto del territorio, con l'articolazione del territorio comunale in sistemi e sub sistemi territoriali e funzionali, individuando le modalità di tutela e valorizzazione delle sue risorse essenziali e delle invarianti strutturali;

- l'individuazione delle Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE), ambiti opportunamente e convenientemente individuati, quali porzioni di territorio nelle quali sono riscontrabili una pluralità di caratteristiche e di problemi trattabili unitariamente per il perseguimento degli obiettivi generali di governo del territorio definiti dal Piano Strutturale;

- gli indirizzi e le prescrizioni, di carattere quantitativo, prestazionale e funzionale, da osservare con il Regolamento Urbanistico (RU), nei Piani Complessi d'Intervento, nel Regolamento Edilizio (RE) e nei piani e i programmi di settore di competenza comunale suscettibili di incidere sugli assetti e sulle trasformazioni, fisiche e funzionali, del territorio e degli immobili che lo compongono;

- la definizione delle dimensioni massime ammissibili degli insediamenti e delle funzioni, nonché delle infrastrutture e dei servizi necessari, in ciascuna UTOE;

- le salvaguardie da rispettare fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico.

3. Sono **obiettivi generali** del Piano Strutturale di Montepulciano:

- *la valorizzazione delle specifiche vocazioni ed identità territoriali del comune, costituite dal patrimonio ambientale, dal paesaggio, dal territorio rurale e dai sistemi insediativi storici*;

- la diversificazione e il raggiungimento di una più ricca articolazione del sistema economico, attraverso il consolidamento delle produzioni agricole tradizionali, con riferimento alle produzioni di qualità dell'agricoltura, il rafforzamento delle funzioni culturali e dello spettacolo e della promozione turistica, la razionalizzazione delle attività produttive e il potenziamento di quelle ad alta innovazione e con la messa in valore delle risorse non ancora riconosciute nella prospettiva di un loro sviluppo equilibrato ed integrato in accordo con i soggetti sociali ed economici;

- il mantenimento della diversità dei paesaggi di Montepulciano, attraverso strategie differenziate in rapporto alle diverse articolazioni individuate;

- il rafforzamento della qualità ambientale, della qualità dell'abitare e del produrre e dell'efficienza delle relazioni territoriali, attraverso la riqualificazione urbana con l'innalzamento degli standard di benessere per gli abitanti, la riorganizzazione delle attività produttive dell'artigianato e dell'industria e la razionalizzazione delle reti per la mobilità delle persone e merci;

- realizzare il generale riequilibrio del territorio comunale, attraverso il rafforzamento del carattere policentrico dei sistemi urbani;

- il rafforzamento del ruolo di Montepulciano nel contesto provinciale e d'area vasta, attraverso una riorganizzazione e riqualificazione delle attrezzature, dei servizi e il potenziamento delle comunicazioni.

4. Il PS detta le disposizioni derivate dalla valutazione integrata, specificando i criteri e le condizioni d'uso delle risorse, verifica la compatibilità ambientale degli interventi e le condizioni di fragilità, anche mediante la definizione di criteri ed indirizzi per le ulteriori valutazioni da doversi eseguire per i successivi atti di governo del territorio, il RU e i piani e i programmi di settore e i programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale, di seguito denominati anche "programmi aziendali", quando specificato. Lo stesso PS e i successivi RU potranno motivatamente prevedere, specificandoli, i casi in cui la valutazione integrata potrà limitarsi ad alcuni aspetti o ritenersi non necessaria.

5. Il Piano Strutturale considera e disciplina l'intero territorio comunale.

Art. 2 – Elementi costitutivi

1. Il quadro conoscitivo (QC) del territorio, di cui alle specifiche ricerche, è parte integrante del Piano Strutturale, ne ha condizionato le scelte progettuali, ed in tal senso dovrà necessariamente essere verificato ed aggiornato, così come definito ai successivi commi 6 e 7, del successivo Art. 3. La relazione dell'ufficio urbanistica, sullo stato di attuazione del piano e sulle modifiche che si sono prodotte nel territorio, rispetto al quadro conoscitivo, può prefigurare l'avvio di un procedimento di necessaria variante al Piano Strutturale.

Costituiscono il Q.C. del P.S. i seguenti documenti:

- QC01 - Carta degli elementi fisici del territorio 1:10.000
- QC02.1 - Carta geologica 1:10.000
- QC02.2 - Sezioni geologiche 1:10.000
- QC03 - Carta geomorfologica 1:10.000
- QC04 - Carta litotecnica 1:10.000
- QC05 - Carta idrogeologica 1:10.000
- QC06 - Carta delle pendenze 1:10.000
- QC07 - Carta dei dati e sondaggi di base 1:10.000
- QC08 - Carta delle aree allagate 1:10.000
- QC09 - Carta degli ambiti fluviali 1:10.000
- QC10 - Carta dei Vincoli e delle salvaguardie 1:10.000
- QC10.1 – PAI Perimetrazione delle aree con pericolosità da frana 1:10.000
- QC10.2 – PAI Perimetrazione delle aree con pericolosità idraulica 1:10.000

- QC11.1 - VEA Carta delle reti (aria -acqua - energia) 1:10.000
 - QC11.2 - VEA Carta delle reti (acque reflue - rifiuti) 1:10.000
 - QC12 - Carta dell'uso del suolo agricolo ed edificato al 1954 1:10.000
 - QC13 - Carta dell'uso del suolo agricolo e forestale 1:10.000
 - QC14 – Atlante del paesaggio: gli ambiti
 - QC15 - Carta delle emergenze e delle risorse ambientali 1:10.000
 - QC16 - Stato attuale dei servizi e delle infrastrutture 1:10.000
 - QC17 - Stato di attuazione del P.R.G. vigente 1:10.000
 - QC18 - Carta del patrimonio territoriale 1:10.000
 - QC19.1 - Rilievo dei centri abitati Abbadia 1:2000
 - QC19.2 - Rilievo dei centri abitati Acquaviva 1:2000
 - QC19.3 - Rilievo dei centri abitati Gracciano 1:2000
 - QC19.4 - Rilievo dei centri abitati Stazione 1:2000
 - QC19.5 - Rilievo dei centri abitati S. Albino 1:2000
 - QC19.6 - Rilievo dei centri abitati Valiano 1:2000
 - QC 19.7a – Rilievo descrittivo dei centri abitati: Capoluogo 1:2000
 - QC 19.7b – Rilievo descrittivo dei centri abitati: Capoluogo 1:2000
 - QC/A – Atlante del paesaggio
 - QC/B - Atlante dei beni culturali
2. Concorrono altresì a formare il QC del presente piano, pur non essendone elaborati costitutivi:
- a) Scenario demografico-insediativo e socio-economico di Montepulciano
 - b) Schedatura e rilievo del centro storico
 - c) *Piano Generale del Traffico Urbano* approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 64 del 29.05.06.
 - d) *Piano Comunale di Classificazione Acustica* (L.R. 67/04), deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione definitiva n. 45 del 09.05.05
3. Il Q.C. è integrato dai seguenti atti:
- Deliberazione Consiglio Regione Toscana n. 12 del 25.01.2000 - *“Approvazione del Piano di Indirizzo Territoriale – Art. 7, L. R. 16 gennaio 1995, n. 5”*;
 - Deliberazione Consiglio Provincia di Siena n. 109 del 20.10.2000 - *“Piano Territoriale di Coordinamento - Approvazione ”*;
 - e) *Variante al PRG (piano delle funzioni del centro storico), ai sensi dell’art. 5 LR 59/80*, deliberazione C.C. 112 del 29.12.2003.
 - Deliberazione Consiglio Provincia di Siena n. 13 del 04.02.2003 - *“Piano Energetico Provinciale - Approvazione ”*;
 - Deliberazione Giunta Provincia di Siena n. 573 del 10.05.1999, Piano Provinciale di gestione dei rifiuti urbani e assimilati della Provincia di Siena;
 - Piano industriale dell'ATO 8 di Siena 2002-2007, aprile 2002, ai sensi dell’art. 27, L.R. 25/98.
 - Regolamento sistema delle riserve naturali delle province di Grosseto e Siena approvato con deliberazione C.P. n. 114 del 27.9.1999;
 - Del. G.R. 5 luglio 2004, n. 644 - Attuazione art. 12, comma 1, lett. a) della L.R. 56/00 (Norme per la conservazione e la tutela degli habitat naturali e seminaturali, della flora e della fauna selvatiche). Approvazione norme tecniche relative alle forme e alle modalità di tutela e conservazione dei Siti di importanza regionale (SIR).
 - Legge 06/12/1991 n. 394, Legge quadro sulle aree protette.
 - L.R. 11 aprile 1995, n. 49 Norme sui parchi, le riserve naturali e le aree naturali protette di interesse locale.

- L.R. 6 aprile 2000, n. 56 Norme per la conservazione e la tutela degli habitat naturali e seminaturali, della flora e della fauna selvatiche - Modifiche alla legge regionale 23 gennaio 1998, n. 7 - Modifiche alla legge regionale 11 aprile 1995, n.49.

- D.P.R. 8 settembre 1997, n. 357 Regolamento recante attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche.

- L.R. n.28 del 07.02.2005, e siamo in attesa del Regolamento regionale, nel momento in cui sarà emanato è abrogata tutta la precedente disciplina (Norme per la disciplina del commercio in sede fissa (DLgs. N. 114/98 - L.R. n.28/99 - Regolamento Regione Toscana n. 4/99 modificato Reg. n. 5/00 - D.C.R.T. 233/99);

- Deliberazione Consiglio Regione Toscana n. 296 del 1988 "Sistema regionale delle aree protette – attuazione del disposto di cui all'art. 1 bis sulla formazione dei piani urbanistico-territoriali con specifica considerazione dei valori paesistici e ambientali";

- Deliberazione Consiglio Regione Toscana n. 230 del 1994 "Provvedimenti sul rischio idraulico";

- Delibera del Consiglio Comunale n. 58 del 29/05/2002, Regolamento per l'insediamento urbanistico e territoriale degli impianti per il servizio di telefonia mobile (S.R.B.).

4. Il progetto di P.S. è costituito dai seguenti documenti:

a. Relazione generale

b. Norme Tecniche di Attuazione

c. Relazione Geologica

Tavole:

- P01 - Scenario di progetto 1:25.0000

- P02 - Carta della stabilità potenziale integrata dei versanti 1:10.000

- P03 - Carta della pericolosità geologica 1:10.000

- P04 - Carta della pericolosità idraulica 1:10.000

- P05 - Carta della vulnerabilità degli acquiferi 1:10.000

- P06 - Carta delle criticità del territorio 1:10.000

- P07 - Sistemi territoriali, sub-sistemi di paesaggio 1:10.000

- P08.1 - Invarianti strutturali 1:10.000

- P08.2 - La tessitura agraria 1:10.000

- P09 - Sistemi funzionali 1:10.000

- P10 - Utoe 1:10.000

d. Documento per la valutazione degli effetti ambientali

e. Relazioni del Responsabile del Procedimento e del Garante della Comunicazione

f. Allegati alla Carta dei dati e dei Sondaggi di base

Art. 3 – Efficacia e livelli di prescrizione

1. Le disposizioni del Piano Strutturale, espresse attraverso obiettivi, indirizzi e prescrizioni, sono vincolanti per il Regolamento Urbanistico (RU), per il Regolamento Edilizio (RE) e per tutti i piani o programmi di settore comunali, destinati ad avere effetti sulle trasformazioni e sugli assetti del territorio. Il Piano Strutturale contiene inoltre i parametri quantitativi da rispettare, espressi attraverso le UTOE, ed ha validità a tempo indeterminato.

2. Per la predisposizione dei successivi atti di governo del territorio il Piano Strutturale si esprime attraverso:

- **obiettivi e indirizzi** programmatici da perseguire, individuati per ogni Sistema territoriale e funzionale e per ogni singola UTOE.;

- **prescrizioni** da rispettare obbligatoriamente nel RU, finalizzate alla tutela e valorizzazione delle risorse essenziali, alla sistemazione degli assetti insediativi esistenti e di nuova previsione, al recupero di situazioni di degrado;
- prescrizioni localizzative direttamente efficaci per le infrastrutture ed attrezzature di interesse sovracomunale e di interesse regionale, nonché per le infrastrutture, attrezzature ed impianti previsti dai piani provinciali di settore;
- **criteri** e prescrizioni direttamente efficaci per la conservazione del paesaggio e dei documenti materiali della cultura, ovvero delle invarianti strutturali e degli elementi dello statuto del territorio;
- **salvaguardie** direttamente efficaci tese a non compromettere gli obiettivi e le previsioni del Piano Strutturale, che definisce in assenza della disciplina del RU e che restano operanti fino ad un massimo di tre anni dall'entrata in vigore delle stesse.

3. In caso di contrasto o difformità con altri provvedimenti o normative comunali adottate antecedentemente al Piano Strutturale, prevalgono comunque le presenti norme con i relativi elaborati grafici.

4. In sede di Regolamento Urbanistico potranno essere apportate modifiche non sostanziali alla delimitazione di Sistemi, Sub sistemi e ambiti interni alle UTOE, esclusivamente conseguenti al passaggio ad una scala di maggior dettaglio ed alla migliore definizione degli stati di fatto. Potrà altresì essere considerata l'opportunità, previo adeguate verifiche e valutazioni, di trasferire parte della capacità insediativa, delle funzioni e dei servizi esplicitate all'interno del Titolo VI, da una UTOE all'altra, nella misura massima del 10%.

5. Al fine di verificare lo stato delle risorse essenziali del territorio, i Regolamenti Urbanistici, che verranno approvati o variati in riferimento ai contenuti stabiliti nel presente Piano Strutturale, dovranno procedere ad una verifica e all'aggiornamento degli elementi costituenti il Quadro Conoscitivo comunale, per poi procedere alla sua integrazione e implementazione, valutando la coerenza dei processi in atto sul territorio comunale e nel contesto sovra-comunale, con gli obiettivi e gli indirizzi dello stesso Piano Strutturale.

6. I Regolamenti Urbanistici possono valutare l'opportunità di introdurre nuove aree di pertinenza paesaggistica, o di allargare quelle già previste dal presente PS, siano esse relative ad edifici, nuclei, aggregati o centri urbani.

7. In particolare, è fatto obbligo al Regolamento Urbanistico di promuovere analisi di dettaglio sullo stato e la consistenza del patrimonio edilizio costituito dalle case sparse nel territorio aperto, rilevandone i valori storico-architettonici, i caratteri tipologici, i rapporti con il paesaggio e lo stato e le condizioni di manutenzione, oltre che di procedere ad una verifica quantitativa e qualitativa di quanto realizzato nel periodo intercorso tra l'adozione del presente PS e l'avvio di procedimento del RU. La schedatura degli edifici verificherà l'effettivo valore degli immobili classificati, con la possibilità di correggere eventuali errori materiali, o di attribuzione di valore, effettuati durante la fase di redazione del PS.

Art. 4 – Criteri per la valutazione integrata delle trasformazioni previste dagli atti del governo del territorio

1. La Legge Regionale prescrive che gli strumenti della pianificazione territoriale, e gli atti di governo del territorio siano assoggettati, prima della loro adozione, alla valutazione integrata degli effetti territoriali, ambientali, sociali ed economici e sulla salute umana. Il P.S. detta per questo i criteri per la verifica di compatibilità di ogni successivo atto di governo del territorio previsto per la sua attuazione, da effettuarsi attraverso la valutazione integrata di cui al Titolo II, Capo I della L.R. n° 1/05 e conformemente al Decreto Legislativo n. 152 del 03.04.2006 - Codice dell'Ambiente. Sono comunque soggetti a valutazione integrata gli atti comunali di governo del territorio, sulla base dei criteri di cui all'articolo 14 della LR n°1/05 e successive modifiche e integrazioni.

2. Per i piani e i programmi sottoposti a valutazione integrata deve essere redatto, prima ed ai fini dell'approvazione, un rapporto ambientale, che costituisce parte integrante della documentazione del piano o del programma proposto. Nel rapporto ambientale debbono essere individuati, descritti e valutati gli effetti significativi che l'attuazione del piano o del programma proposto potrebbe avere sull'ambiente e sul patrimonio culturale, nonché le ragionevoli alternative che possono adottarsi in considerazione degli obiettivi e dell'ambito territoriale del piano o del programma stesso. Le informazioni da fornire con i rapporti ambientali che devono accompagnare la proposta dei piani sono:

- a) illustrazione dei contenuti, degli obiettivi principali del piano e del rapporto con altri piani, strumenti o atti di governo del territorio considerati pertinenti;
- b) stato attuale dell'ambiente e sua evoluzione probabile senza l'attuazione del piano o programma;
- c) caratteristiche delle aree che potrebbero essere significativamente interessate;
- d) qualsiasi problema ambientale esistente ivi compresi quelli di particolare rilevanza ambientale, quali le zone designate come zone di protezione speciale per la conservazione degli uccelli selvatici e quelli classificati come siti di importanza comunitaria per la protezione degli habitat naturali e della flora e della fauna selvatica;
- e) obiettivi di protezione ambientale e valutazione della coerenza tra i diversi livelli istituzionali;
- f) valutazione dei possibili effetti significativi sull'ambiente e il territorio, quali la biodiversità, la popolazione, la salute umana, gli aspetti sociali ed economici, la flora
- g) la fauna, il suolo, l'acqua, l'aria, i fattori climatici, i beni materiali, il patrimonio culturale, il paesaggio e l'interrelazione tra i suddetti fattori;
- h) misure previste per impedire, ridurre e compensare nel modo più completo possibile gli eventuali effetti negativi delle azioni previste;
- i) sintesi delle ragioni della scelta per tutti gli aspetti esaminati;
- l) descrizione delle misure previste in merito al monitoraggio successivo;
- m) sintesi non tecnica per favorire la comunicazione.

3. I programmi aziendali (PMAA) devono verificare che le trasformazioni previste siano sostenibili sotto il profilo paesaggistico, idrogeologico e della difesa del suolo e degli ecosistemi, sono per questo sottoposti alla valutazione di compatibilità delle azioni di trasformazione.

4. I PMAA devono contenere il rilievo degli elementi tipici del paesaggio tradizionale, ovvero le risorse e i beni definiti ai successivi articoli 29 e 30 e dovranno essere accompagnati da una relazione che ne motivi l'inserimento paesistico. In particolare:

- dovranno valutare la compatibilità delle azioni in riferimento agli obiettivi indicati per i Sistemi territoriali, ai successivi articoli 32, 33, 34 e per i sub sistemi di paesaggio, al successivo art. 35 e nel caso in cui gli interventi previsti interessino le aree di pertinenza dei centri urbani o di tutela paesistica degli aggregati, così come definite alla Tav. P08.1, Invarianti strutturali del PS, anche agli obiettivi indicati all'art. L2 del PTC della Provincia di Siena;

- dovranno recepire i *Criteri generali d'intervento nel territorio aperto*, così come definiti al successivo art. 36 e valutare ad una scala di maggior dettaglio gli elementi considerati all'interno di ciascun sub sistema, come descritto dall'art. 37 all'art. 46 del presente P.S.;

- dovranno descrivere l'uso del suolo, la caratterizzazione agraria, gli elementi di pregio, le situazioni di degrado e le criticità presenti, le condizioni di efficacia del sistema scolante qualora gli interventi previsti ne prevedano la modifica o la trasformazione;

- in relazione al precedente punto, i PMAA dovranno prevedere miglioramenti ambientali coerenti e azioni di mitigazione volte al superamento delle criticità e al raggiungimento delle compatibilità con gli elementi di cui al comma 3.

5. Ai fini della valutazione integrata, il Regolamento Urbanistico contiene:

a) per le azioni di trasformazione del territorio direttamente previste dal Regolamento Urbanistico e da esso non assoggettate ad ulteriore elaborazione urbanistica di dettaglio, relative a nuovi insediamenti, nuove infrastrutture ed interventi di sostituzione di tessuti insediativi o delle infrastrutture esistenti, la valutazione integrata nel rispetto Titolo II, Capo I della L.R. n° 1/05, in cui si dimostri la coerenza con i contenuti del Piano Strutturale, con particolare riferimento agli obiettivi prestazionali, agli indirizzi, alle prescrizioni ed alle tutele ivi dettate, nonché agli indirizzi identificati per ogni singola U.T.O.E. La valutazione dovrà essere effettuata sulla base del rapporto ambientale di cui al precedente comma 2 e attraverso le seguenti fasi:

- descrizione dell'azione di trasformazione (comprese le finalità in termini di obiettivi di piano, nonché i motivi della scelta rispetto ad altre possibili alternative);
- individuazione delle risorse coinvolte e dell'ambito degli effetti, con particolare riferimento a quelle risorse che denotano condizioni di maggiore criticità ambientale per il sub sistema di paesaggio e l'U.T.O.E. di appartenenza;
- analisi dello stato di fatto delle risorse soggette a modificazione (sulla base del Quadro Conoscitivo di supporto al Piano Strutturale e di quello dello stesso RU);
- definizione degli specifici obiettivi prestazionali che si intendono perseguire con l'azione di trasformazione (sulla base degli obiettivi generali definiti dal PS) e dei criteri di valutazione ad essi associati;
- stima e descrizione dei prevedibili effetti dell'azione di trasformazione, sia diretti che indiretti,
- valutazione dell'azione, in base ai criteri identificati;
- eventuali misure di mitigazione atte ad evitare, ridurre o compensare gli effetti negativi.

b) per la parte del Regolamento Urbanistico in cui siano previste azioni di trasformazione del territorio da attuarsi tramite strumentazione urbanistica di dettaglio (piani attuativi, piani complessi d'intervento, ecc.), un'apposita disciplina che specifichi i casi in cui si rende necessaria una ulteriore valutazione - inserita nelle Norme Tecniche di Attuazione - e contenente i criteri di valutazione da tenere presenti, in coerenza con i contenuti del Piano Strutturale, con particolare riferimento agli indirizzi, alle prescrizioni ed alle tutele ivi dettate, nonché agli indirizzi identificati per ogni singola U.T.O.E.

6. Ai fini della valutazione integrata dei piani e programmi di settore di competenza comunale e gli altri atti della programmazione negoziata comunque denominati, ove tali atti di pianificazione producano effetti diretti sulle risorse del territorio, gli stessi sono integrati da uno specifico elaborato nel quale vengono evidenziate le risorse del territorio comunque interessate dalle azioni di trasformazione e le risorse territoriali di cui si prevede l'utilizzazione. Tale elaborato contiene il prevedibile bilancio complessivo delle risorse derivante dall'attuazione dello strumento di settore, in coerenza con i contenuti del Piano Strutturale. La valutazione integrata delle azioni previste dovrà essere effettuata con metodologia analoga a quella indicata al precedente comma 5, punto a).

7. I piani attuativi comunque definiti (piani di Lottizzazione, Piani per l'edilizia economica e popolare, Piani per gli insediamenti produttivi, Piani di recupero del patrimonio edilizio, Programmi complessi di riqualificazione insediativi), quando costituiscono varianti agli strumenti della pianificazione territoriale, sono soggetti alla valutazione integrata, così come stabilito all'art. 12, comma 1 della LR 1/2005 e devono per questo contenere a loro volta uno specifico elaborato così come descritto al comma 6 e redatto con metodologia analoga a quella indicata al precedente comma 5, punto a). In particolare nel caso insistano al di fuori delle aree urbane così come definite dalle successive UTOE di cui alla Tav. P10, assumono gli stessi criteri di compatibilità dei PMAA di cui al comma 3 e dovranno per questo essere accompagnati da una relazione così come definita al comma 4 del presente articolo.

8. Il grado di approfondimento delle valutazioni disciplinate dal presente articolo dovrà essere commisurato alla tipologia ed all'entità dell'intervento programmato. Il Regolamento Urbanistico dovrà contenere indicazioni e prescrizioni di dettaglio in merito al tipo di valutazione da effettuare per le diverse tipologie di intervento nonché agli interventi per i quali le suddette valutazioni non sono necessarie.

Art. 5 – Lo statuto del territorio: contenuti

1. Lo Statuto del Territorio contenuto negli elaborati di Piano Strutturale, individua i caratteri fisici, naturali, storici, culturali, economici e sociali che contribuiscono a definire le peculiarità e le identità del territorio comunale e stabilisce l'insieme delle regole di uso e trasformazione delle risorse essenziali e dei principi che devono essere osservati ai fini di una utilizzazione durevole e di una valorizzazione oculata delle risorse presenti, al fine di garantire uno sviluppo sostenibile del territorio comunale.

2. Lo statuto del territorio inoltre individua e definisce:

- i sistemi territoriali, funzionali e i relativi sub-sistemi, nei quali viene suddiviso il territorio comunale per la sua organizzazione e per la sua gestione, affinché possano essere conseguiti gli obiettivi di sviluppo in modo compatibile con le risorse essenziali riconosciute nel quadro conoscitivo;
- le invarianti strutturali del territorio, quali espressione dei rapporti fisici, spaziali, culturali, produttivi, economici e sociali, che hanno determinato l'assetto del territorio - il mantenimento dei cui elementi costituisce il limite dello sviluppo sostenibile - e stabilisce i principi e le specifiche regole finalizzate alla loro tutela, oltre che alla definizione dei relativi criteri di utilizzo e valorizzazione.
- le azioni e le strategie per la conservazione, il recupero, la riqualificazione e la valorizzazione del paesaggio, delle aree e dei beni costituenti i valori riconosciuti del territorio, al fine di garantirne la tutela e la valorizzazione nei processi evolutivi.

Titolo II – Le scelte strategiche del piano

Art. 6 – Scenario strategico

1. Lo Scenario strategico prefigura l'idea di futuro del territorio comunale di Montepulciano da assumere come riferimento per indirizzare i comportamenti dei diversi soggetti pubblici e privati che agiscono al suo interno e in particolare per coordinare le strategie delle amministrazioni titolari delle diverse funzioni di governo del territorio.

2. Lo Scenario strategico, illustrato nella Tav. P01, propone un progetto di territorio che tenga conto delle vocazioni dei diversi luoghi e della valorizzazione dei diversi patrimoni, oltre che della mitigazione delle criticità ambientali. La carta non si configura come uno strumento operativo o prescrittivo, ma costituisce lo sfondo per definire gli obiettivi, gli indirizzi e le strategie e le azioni di settore per i diversi contesti.

3. La Carta dello Scenario P01 articola il territorio comunale in tre parti principali, corrispondenti alla sua struttura morfologica, la pianura, la collina e i rilievi più alti del capoluogo e delle colline interne. Per ciascuna di queste parti il PS individua un profilo di sviluppo coerente con la storia, con le identità locali, con le funzionalità consolidate e le potenzialità riconoscibili per il futuro. Le strategie e gli indirizzi proposti dal PS per ciascuna delle tre parti sono:

per la pianura: promozione dell'agricoltura biologica e di qualità, anche incentivando la sperimentazione e l'introduzione di nuove colture (produzioni *no-food*) e tecniche agronomiche a basso impatto ambientale; supporto alla zootecnia biologica, promozione del turismo cosiddetto verde o ambientale, in particolare dovranno

essere perseguite le massime sinergie fra attività agricola, turismo ambientale, naturalistico e didattico, escursionismo, commercio e vendita diretta di prodotti agro-zootecnici locali, turismo enogastronomico; strutturazione di filiere agroalimentari «corte» (che prevedono produzione, confezionamento e commercializzazione in ambito locale) e supporto alle forme di agricoltura biologica e lotta integrata in grado di rivolgersi al mercato locale, anche attraverso politiche cooperative e di marchio incentrate su filiere e reti commerciali locali; compatibilmente con la disponibilità della risorsa acqua, riconversione alla coltura ortofrutticola di aree ora prevalentemente cerealicole; perseguimento di politiche di marchio di qualità e provenienza geografica; riqualificazione del territorio assumendo come sistema ambientale lineare il canale maestro e il reticolo dei canali della Bonifica e come epicentro il Lago di Montepulciano (pSIC-SIR, zone umide), richiedendo con ciò un'azione progettuale, coordinata e solidale con i comuni limitrofi e le due province (Siena e Arezzo), finalizzata al recupero della valle come parco naturale e di storia materiale (progetto "I sentieri della Bonifica"); definizione di strumenti ed incentivi per il mantenimento a coltura del territorio con progetti per le produzioni agricole di qualità e di progetti integrati (agricoltura, ambiente, turismo, cultura) per il recupero delle "Leopoldine" della Fila; si dovranno potenziare i servizi alle imprese di tipo agro-ambientale ed i servizi formativi per l'innovazione in agricoltura, sviluppare forme e centri di ricerca connessi allo sviluppo e al recupero delle tipicità e degli assetti colturali tradizionali locali anche attraverso accordi con istituzioni universitarie; valorizzazione ecologica, paesistica e fruitiva del sistema delle acque, per il riequilibrio ambientale e la salvaguardia dell'integrità della risorsa (regolamentando i prelievi, prevenendo l'inquinamento, riducendo i consumi e incentivando il riutilizzo), cercando per questo azioni coordinate interregionali; potenziamento della capacità di depurazione dei reflui urbani, anche con la fitodepurazione; la riqualificazione dei corridoi fluviali curando e mantenendo il reticolo idraulico minore e garantendo l'accesso ai corsi d'acqua e la praticabilità degli argini, per una più elevata qualità ecologica degli ambienti fluviali, la messa in sicurezza idraulica; recuperare alcuni assetti agrari tradizionali con la ricostituzione di impianti vegetazionali, coerenti con i caratteri del paesaggio e alle permanenze degli elementi storici, in grado anche di favorire la biodiversità, migliorando la rete dei corridoi ecologici, come il seminativo vitato presenti fino al recente passato (cfr. uso del suolo al 1954); recuperare la viabilità storica (viottoli e sentieri); promuovere piste ciclabili e allestimento di impianti vegetazionali di filtro, fasce boscate e cortine lineari di protezione e finalizzate alla mitigazione degli effetti derivati dalla presenza di grandi infrastrutture lineari di interesse nazionale (si dovranno prevedere progetti anche per la riduzione dell'impatto paesistico e dell'inquinamento elettromagnetico degli elettrodotti e degli effetti dannosi sull'avifauna); interventi di recupero dell'ecosistema e organizzazione del parco lacustre del Lago di Montepulciano, con la previsione di attività compatibili, con iniziative connesse di manutenzione dei canali e corsi d'acqua esistenti e con l'attivazione di progetti integrati, anche gestionali (pubblico- privato), che garantiscano la funzionalità delle opere; allestimento di percorsi cicloturistici attraverso la Val di Chiana; per un migliore utilizzo del capitale infrastrutturale esistente e per una diversa articolazione, più efficiente e sostenibile, del sistema di trasporto locale, si propone un nuovo svincolo sull'autostrada A1, facilmente ed efficacemente interconnesso alla variante provinciale dell'ex SS 326, che sia anche funzionale alle nuove esigenze di produzione e commercializzazione della città e del territorio (da un lato il nodo aumenta l'accessibilità del sistema economico locale e riattiva itinerari di fruizione, lungo la direttrice "traversa" Cortona, Valiano, Montepulciano, Pienza; dall'altro gerarchizza, in maniera compatibile ai valori del paesaggio e al complesso sistema insediativo storico, la rete stradale portante, sostenendo l'incremento dei trasporti pesanti, senza gravare sulla rete di accessibilità locale); il nuovo svincolo autostradale assolve anche al compito di sostenere il nuovo polo produttivo previsto adeguando e allargando le zone industriali-artigianali tra Acquaviva e Stazione; il piano strutturale assume il progetto del "distretto misto" come modello di sostenibilità ecosistemica per le attività produttive nelle aree a prevalente vocazione agricola e turistica della Toscana, per sviluppare così le attività di servizio al nuovo modello di sviluppo agro-terziario di eccellenza, (macchine e

servizi per la filiera agroalimentare, agroindustrie, centri di distribuzione dei prodotti ortofrutticoli, ecc.) e per favorire la concentrazione delle attività produttive, anche con diverse specializzazioni, in aree tecnologicamente ed ecologicamente attrezzate, e il trasferimento delle attività presenti in ambiti impropri da riqualificare (anche con strumenti perequativi), per la minimizzazione degli impatti sul paesaggio e l'ottimizzazione dei consumi di suolo; potenziamento dell'offerta di energia con il ricorso alle energie alternative, coerentemente alle previsioni del Piano Energetico Provinciale, anche attraverso la realizzazione di un impianto a biomasse, che riutilizza i residui di potatura e di utilizzazione delle colture arboree in particolare vite, olivo e altre colture legnose tipiche del territorio, potature dei giardini derivanti dalla gestione del verde urbano e le colture promosse appositamente per la produzione di calore ed energia elettrica; all'interno dell'area di previsione, possono trovare luogo anche le attività produttive legate al settore delle costruzioni (impianti di betonaggio, frantumazione, ecc.), depositi temporanei per i materiali di scavo e altre attività sportive o ricreative poco compatibili con i valori del paesaggio;

per le aree collinari: valorizzare l'eccellenza della produzione vitivinicola e l'importanza dell'immagine «storica» del territorio con il perseguimento di politiche di marchio di qualità (produzione del vino e dell'olio, ospitalità, agriturismo, beni architettonici e monumentali, paesaggio mezzadrile tradizionale, sistema delle ville, ecc.); promozione del progetto "tracciabilità del Prugnolo gentile", tutelando e rafforzando la qualità e il prestigio del vino "Nobile"; definizione di regole per la salvaguardia e valorizzazione del paesaggio storico del vino e dell'olio di regole edilizie ed urbanistiche per la riqualificazione degli aggregati ed dei centri urbani a questo fortemente integrati; promozione di azioni di sostegno alle attività produttive che contribuiscono al mantenimento del paesaggio agrario tradizionale con il riconoscimento (servizi, remunerazioni, aiuti tecnici, contropartite in investimenti di paesaggio) delle attività di produzione di beni pubblici – il paesaggio – da parte dei produttori agricoli; sostegno a pratiche agricole, agrituristiche e tecniche colturali che prevedano opere di regimazione idraulica diffusa, di conservazione del suolo e di contenimento dell'erosione e del dissesto dei versanti; mantenimento delle valenze ambientali degli ambiti di elevata biodiversità quali le aree boscate; interventi di manutenzione e valorizzazione agronomica che accrescano la qualità ambientale complessiva; mantenimento e ricostruzione degli elementi di continuità ecologica; promozione di servizi collettivi in forma consortile per la produzione e la formazione professionale; sviluppo dei servizi di qualità della ricettività turistica ed agrituristiche, attraverso la riutilizzazione e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente; realizzazione di una rete di centri di informazione e di vendita all'interno delle frazioni legato ai prodotti locali, in particolare con il recupero del centro storico di Valiano e il suo riconoscimento come "vetrina" dei prodotti agro-alimentari; allestimento della rete dei luoghi del gusto, offerti al turismo eno-gastronomico, anche appoggiandosi alle strutture e alle istituzioni esistenti, cantine, Consorzio e Strada del vino Nobile, caseifici, ecc., così da specializzare l'offerta rivolta ai visitatori che trovano nel giacimento enogastronomico l'attrazione principale, ma che sono potenzialmente interessati anche alle altre risorse del territorio; valorizzare e ripristinare i percorsi che coincidono con i tracciati storici del territorio, anche finalizzati alla messa in rete delle frazioni, dei nuclei storici e dei beni diffusi; progetti di riqualificazione e riuso delle aree e dei "grandi contenitori" dismessi (es. ex Cotswold); potenziamento delle reti di depurazione delle acque di scarico e dei sistemi di controllo degli inquinamenti; riqualificazione urbana e delle infrastrutture; riorganizzazione reticolare e connessione non gerarchica del sistema insediativo, con il rafforzamento del ruolo e dell'identità delle frazioni, dove localizzare prioritariamente le attività di servizio (alla residenza, al turismo, all'agricoltura), e quindi l'innalzamento della qualità della rete dei servizi e del verde urbano, compresi gli impianti sportivi e la riqualificazione del ruolo degli spazi pubblici e della loro accessibilità; miglioramento generale delle condizioni di accessibilità e delle prestazioni delle reti stradali e ferroviarie; realizzazione della variante provinciale alla ex SS. 326 e rigerarchizzazione della rete, fino alla possibilità di dare vita a circuiti fruitivi del territorio aperto integrati con le frazioni; riorganizzazione del trasporto collettivo e creazione di sistemi di mobilità alternativa (piste ciclabili, ippovie); maggiore integrazione del settore dell'artigianato tipico con

l'agricoltura e il turismo; riqualificazione del settore commerciale, principalmente delle reti locali del piccolo commercio, per connettere le filiere agroalimentari e artigiane e a sostegno della residenzialità e per la qualità della vita degli abitanti; insediamento di un centro per le attività sportive di livello sovracomunale, "La cittadella dello sport", anche in funzione di una valorizzazione integrata, turistico-ricreativa, della pianura;

per il capoluogo e le colline interne, in ambiti complementari: valorizzazione del sistema storico monumentale del centro storico e delle emergenze architettoniche; potenziamento dei servizi di alto livello; estensione delle funzioni culturali e formative, dei servizi tecnici per le attività culturali, informative, escursionistiche e delle attività direzionali (recupero dei grandi contenitori storici della Fortezza e dell'ex convento di S. Girolamo); innalzamento della vivibilità e delle prestazioni del "centro storico"; sostegno ai residenti e supporto alla rete di ospitalità e turistica, con sistemi efficienti di connessione tra il centro antico e le aree di sosta esterne anche attraverso la realizzazione di parcheggi interrati, a basso impatto paesistico, direttamente raccordati con le aree del centro storico, anche orientati ad assolvere alla funzione di pertinenza alle residenze e agli alberghi; promozione di progetti per l'"accessibilità", anche attraverso sistemi innovativi, del centro storico; migliorare la rete di servizi alla persona destinati a favorire la residenza anche qualificando i servizi commerciali anche per un bacino sovracomunale; progetti di comunicazione e di promozione delle qualità del territorio, offrendo specifici contenuti di conoscenza degli itinerari integrati con le mete turistiche accessibili da Montepulciano, nella prospettiva di un già visibile distretto turistico delle colline interne; mantenimento della continuità fruitiva del paesaggio agricolo, da tutelare rispetto all'inserimento di recinzioni e sistemazioni improprie degli spazi di pertinenza delle abitazioni in territorio rurale; consolidamento per i versanti in frana prossimi al centro abitato, anche con tecniche di ingegneria naturalistica; incentivare il presidio del territorio agricolo e gli interventi corretti di regimazione superficiale e coltivazione di qualità nelle zone collinari; potenziamento e diversificazione dell'offerta di ospitalità, inclusa quella per giovani e famiglie e creazione di un campeggio integrato ad attività sportive-ricreative nel luogo oggi occupato dalla pista di motocross; tutela e valorizzazione delle acque e potenziamento dell'offerta di servizi legata alle Terme di S. Albino, favorendo l'evoluzione del sistema termale, verso una più completa "cura del corpo" riferita al benessere, al *loisir*, al *fitness* e al buon vivere integrandola con le qualità paesistiche e le eccellenze agroalimentari; il potenziamento e la valorizzazione delle aree protette e del sistema ambientale in generale, come elemento portante della sostenibilità del territorio e come risorsa integrata alle nuove economie agrituristiche; individuazione di un'area vocata alla istituzione di un'ANPIL, nei colli Poggiardelli - Monti di Sopra, in accordo e coordinamento con il Comune di Chianciano Terme, per la valorizzazione di un'area ad elevato grado di naturalità e di grande valore paesistico-ambientale; governare l'attività della cava di S. Albino limitandone la coltivazione allo scopo di renderne possibile il recupero ambientale e paesaggistico e la sua valorizzazione per fini turistico-ricreativi, e destinando l'area a funzioni integrate per attività turistico-sportive; attivazione di itinerari per la fruizione attraverso percorsi guidati storico-naturalistici; attivazione dei percorsi di crinale, di sentieri storici e percorsi tematici e panoramici (escursionistico, naturalistico, monumentale); riqualificazione della frazione di S. Albino, con l'istituzione di nuove centralità urbane e arricchimento dei servizi alla residenza; riqualificazione dello spazio pubblico, ampliamento e valorizzazione dell'offerta di spazi e contesti per l'espressione giovanile e sostegno alla costruzione di reti tra le realtà giovanili – associazioni – del territorio; riorganizzazione e razionalizzazione dei comparti produttivi, del sistema dell'artigianato e della piccola e media impresa, per la riqualificazione e la valorizzazione del patrimonio ambientale, territoriale e urbano e per il mantenimento di un'economia articolata a sostegno della residenza; recuperare e sviluppare la dimensione dell'artigianato di servizio e tipico, in particolare dei mestieri tradizionali, anche a servizio delle attività agricole, del recupero ambientale e del turismo; riqualificazione del sistema commerciale locale dei negozi di vicinato, anche con lo sviluppo di politiche integrate per competere con i grandi centri commerciali esterni.

Parte seconda – Lo statuto del territorio Suolo, sottosuolo, acqua, aria

Titolo III – Il rischio idraulico

Art. 7 – Disposizioni generali

1. Ai fini dell'applicazione delle norme del presente titolo e dei successivi V e VI, si precisa quanto segue:

a) per nuova edificazione si intendono tutti gli interventi edilizi che comportano la realizzazione di nuovi volumi con l'esclusione delle sopraelevazioni e della demolizione e ricostruzione all'interno della superficie coperta preesistente, sempre che tali edifici siano in regola con la normativa edilizia;

b) per manufatti di qualsiasi natura si intendono tutte quelle opere che possono ostacolare il regolare deflusso delle acque anche in caso di esondazione quali recinzioni, depositi di qualsiasi natura, serre, tettoie, piattaforme o simili, con esclusione delle vasche per acquacoltura da realizzarsi senza sopraelevazioni rispetto al piano di campagna esistente;

c) per trasformazioni morfologiche di aree pubbliche o private si intendono esclusivamente quelle modifiche del territorio che costituiscono ostacolo al regolare deflusso delle acque in caso di esondazione.

2. La dimostrazione dell'assenza delle condizioni di rischio legate a fenomeni di esondazione o ristagno, intesa come limite di rischio accettabile senza interventi di adeguamento, dovrà essere costituita da uno dei seguenti elaborati:

a) una o più sezioni trasversali al corso d'acqua che attraversino l'area di intervento, in scala 1:100 o 1:200 redatte dal tecnico progettista o da altro tecnico abilitato da cui risulti che la quota minima di altezza del piano di campagna esistente nella zona di intervento è superiore di almeno ml. 2 rispetto alla quota del piede d'argine esterno più vicino o, in mancanza, del ciglio di sponda più vicino;

b) relazione idrologico-idraulica redatta da tecnico abilitato competente da cui risulti che l'area di intervento è comunque protetta da rischio di inondazione o ristagno;

c) relazione tecnica nella quale sia richiamata la verifica idrologico-idraulica già effettuata preliminarmente in sede di approvazione dello S.U. generale o del Piano urbanistico attuativo, che abbia già accertato l'assenza del rischio.

3. I progetti degli interventi necessari per la messa in sicurezza da rischio idraulico, che ricadono in ambito A1 e B, dovranno essere compatibili con le previsioni pertinenti a tali ambiti e comunque accompagnati da specifica relazione idrologico-idraulica redatta da tecnico abilitato e non dovranno aggravare la situazione idraulica dell'ambito territoriale esterno alla zona di intervento; gli interventi necessari per la riduzione del rischio connessi alla realizzazione dell'opera, dovranno essere realizzati contestualmente all'opera a cui si riferiscono.

4. La documentazione prevista dalle norme contenute al presente Titolo è parte integrante della documentazione necessaria per il rilascio o l'emanazione degli atti abilitativi degli interventi, su cui si applicano le norme stesse e deve quindi essere presentata ed esaminata nei tempi e nei modi previsti dalla normativa vigente per il rilascio e l'emanazione degli stessi atti.

5. La verifica della dimostrazione dell'assenza delle condizioni di rischio o del progetto degli interventi necessari alla riduzione del rischio di cui ai precedenti punti, deve essere effettuata dal Comune in sede di procedimento per l'ottenimento del titolo abilitativo necessario alla realizzazione degli interventi (permesso di costruire, D.I.A., ecc), secondo le normali procedure istruttorie, sia in termini temporali, che di

acquisizione dei pareri; qualora per gli interventi, o per la documentazione presentata a corredo degli stessi, si renda opportuna l'acquisizione di pareri specifici, i termini di rilascio verranno in attesa di questi interrotti, previa comunicazione scritta agli interessati.

6. Per gli interventi di particolare complessità i Comuni possono richiedere eccezionalmente la collaborazione dell'Ufficio regionale per la Tutela del Territorio (URTAT); quando gli interventi necessari alla riduzione del rischio idraulico interessano opere idrauliche di competenza della Regione, l'autorizzazione idraulica, dovrà essere richiesta preliminarmente, alla Provincia di Siena; nel caso in cui l'intervento vada a modificare permanentemente la sezione idraulica del reticolo idrografico, la Provincia di Siena, provvederà ad inviare all'URTT copia del progetto e l'autorizzazione per la realizzazione dei lavori verrà rilasciata congiuntamente dai due uffici competenti.

7. Gli interventi necessari per la riduzione del rischio idraulico sono parte dell'opera a cui si riferiscono, in particolare si precisa che:

- nell'edificazione all'interno di un lotto, sono opere di sistemazione esterna o opere edilizie;
- nell'urbanizzazione di un piano attuativo, sono opere di urbanizzazione o di collegamento ai pubblici servizi.

Art. 8 – Pericolosità idraulica elevata

1. Rientrano in questa classe le aree di fondovalle non protette da opere idrauliche per le quali ricorrono entrambe le seguenti condizioni:

- vi sono notizie storiche di inondazioni;
- sono morfologicamente in situazione sfavorevole, di norma a quote altimetriche inferiori rispetto alla quota posta a ml. 2 sopra il piede esterno dell'argine o, in mancanza, sopra il ciglio di sponda.

2. Per le aree ricadenti nella *Classe 4 di pericolosità idraulica elevata*, così come riportate nella *Tav. P.04 - La pericolosità idraulica*, il Regolamento Urbanistico dovrà prevedere uno studio idrologico-idraulico, che definisca con precisione, attraverso i normali metodi dell'idrologia il livello di rischio relativo all'area nel suo complesso.

3. I risultati dello studio dovranno costituire elemento di base per la classificazione di fattibilità degli interventi così come di seguito specificato:

a. nel caso in cui dallo studio risulti che l'area interessata è soggetta a fenomeni di inondazione con tempi di ritorno compresi tra 0 e 20 anni, non dovranno essere consentite interventi con occupazione di nuovo suolo salvo che per infrastrutture a rete non diversamente localizzabili a condizione che per queste ultime si attuino tutte le precauzioni necessarie per la riduzione del rischio idraulico a livelli compatibili con le caratteristiche dell'infrastruttura;

b. nel caso in cui dallo studio risulti invece che l'area interessata è soggetta a fenomeni di inondazione con tempi di ritorno superiori a 20 anni dovranno essere previsti interventi di messa in sicurezza atti alla riduzione del rischio ma non alteranti il livello dello stesso nelle aree adiacenti; tali interventi dovranno dimostrare il raggiungimento di un livello di rischio di inondazione per piene con tempo di ritorno superiore a cento anni e dovranno essere coordinati con altri eventuali piani idraulici esistenti.

4. Il Regolamento Urbanistico, in relazione agli interventi di nuova edificazione o trasformazione del territorio di cui sopra, dovrà condizionare gli stessi alla realizzazione delle opere necessarie alla riduzione del rischio idraulico; gli interventi di regimazione idraulica non dovranno aggravare le condizioni di rischio a valle degli insediamenti da proteggere.

5. Qualora siano disponibili studi idrologici-idraulici, di proprietà pubblica, o anche privata per i quali è stata acquisita autorizzazione all'utilizzo da tutti gli Uffici

competenti e che dovranno comunque essere verificati dall'URTAT, il proponente potrà farvi riferimento per la definizione delle condizioni di rischio.

Art. 9 – Pericolosità idraulica media

1. Rientrano in questa classe quelle aree di fondovalle non protette da opere idrauliche per le quali si verifica almeno una delle seguenti condizioni:

- risultano in posizione morfologica sfavorevole, di norma a quote altimetriche inferiori rispetto alla quota posta a ml. 2 sopra il piede esterno dell'argine o, in mancanza, sopra il ciglio di sponda;

- vi sono notizie storiche di inondazioni.

2. All'interno delle aree ricadenti nella *Classe 3 di pericolosità media*, così come riportate nella Tav. P.04 - *La pericolosità idraulica* il Regolamento Urbanistico dovrà prevedere uno studio, anche a livello qualitativo, che illustri lo stato di efficienza e lo schema di funzionamento delle opere idrauliche ove presenti o che comunque definisca il grado di rischio.

3. I risultati dello studio dovranno costituire elemento di base per la classificazione di fattibilità degli interventi e ove necessario indicare soluzioni progettuali tese a ridurre al minimo possibile il livello di rischio e i danni agli interventi per episodi di sormonto o di esondazione.

Art.10 – Pericolosità bassa

1. Le aree ricadenti nella *Classe 2 di pericolosità bassa*, così come riportate nella Tav. P.04 - *La pericolosità idraulica*, sono aree di fondovalle per le quali ricorrono le seguenti condizioni:

- non vi sono notizie storiche di precedenti inondazioni;

- sono in situazione favorevole di alto morfologico, di norma a quote altimetriche superiori di ml.2 rispetto al piede esterno dell'argine o, in mancanza, al ciglio di sponda.

Per tali aree non sono necessarie considerazioni sulla riduzione del rischio idraulico.

Art.11 – Pericolosità irrilevante

1. Le aree ricadenti nella *Classe 1 di pericolosità irrilevante*, così come riportate nella Tav. P.04 - *La pericolosità idraulica*, sono aree collinari e montane prossime ai corsi d'acqua per le quali ricorrono le seguenti condizioni:

- non vi sono notizie storiche di precedenti inondazioni;

- sono in situazione favorevole di alto morfologico, di norma a quote altimetriche superiori di ml.2 rispetto al piede esterno dell'argine o, in mancanza, al ciglio di sponda.

Per tali aree non sono necessarie considerazioni sulla riduzione del rischio idraulico.

Art.12 – Riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale

1. Per l'intero territorio comunale i progetti relativi alla realizzazione delle sistemazioni esterne, dei parcheggi, della viabilità, dei rilevati dovranno essere tesi ad evitare l'ulteriore impermeabilizzazione superficiale rispettando le seguenti prescrizioni:

a) la realizzazione di nuovi edifici deve garantire il mantenimento di una superficie permeabile pari ad almeno il 25% della superficie fondiaria di pertinenza del nuovo edificio in base agli indici di superficie coperta di zona; per superficie permeabile di pertinenza di un edificio si intende la superficie non impegnata da costruzioni, non

bitumata, né pavimentata con materiali chiusi, che comunque consenta l'assorbimento anche parziale, non inferiore al 70%, delle acque meteoriche;

b) i nuovi spazi pubblici e privati destinati a piazzali, parcheggi e viabilità pedonale o meccanizzata, dovranno essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque; sono possibili eccezioni a tale disposizione esclusivamente per dimostrati motivi di sicurezza o di tutela storico - ambientale;

c) il convogliamento delle acque piovane in fognatura o in corsi d'acqua dovrà essere evitato quando è possibile dirigere le acque in aree adiacenti con superficie permeabile senza che si determinino danni dovuti a ristagno.

2. In particolare nei processi di trasformazione e di adeguamento dei tessuti insediativi della città il Regolamento Urbanistico dovrà garantire alcune prestazioni ambientali minime attraverso l'assunzione di specifici parametri; il Piano Strutturale indica i seguenti parametri medi di riferimento:

- Indice di permeabilità Territoriale IP = 40% della Superficie Territoriale;
- Indice di permeabilità degli spazi pubblici o di uso pubblico IPS = 20%;
- Densità arborea DA per servizi pubblici e privati = 20% della superficie fondiaria;
- Densità arbustiva DAR per servizi pubblici e privati = 5% della superficie fondiaria;
- Indice di fruizione pedonale o ciclabile IPC = 5% della superficie territoriale.

3. Il Piano Strutturale dispone inoltre che in sede di Regolamento Urbanistico dovrà essere valutata la possibilità di inserire specifiche norme che prevedano incentivi per le operazioni di recupero di aree permeabili in zone già urbanizzate nelle quali non siano stati rispettati gli standard di cui ai comma precedenti.

Titolo IV - Ambiti di rispetto fluviale

Art.13 – Ambito A

1. Per le aree ricadenti all'interno dell'ambito A definito come "di assoluta protezione del corso d'acqua", che corrisponde agli alvei, alle golene, agli argini dei corsi d'acqua di cui al punto b del comma 2 dell'art. 65 del PIT, nonché alle aree comprese nelle due fasce della larghezza di ml. 10 adiacenti a tali corsi d'acqua, misurate a partire dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda" (art. 75 P.I.T.), così come individuato nella Tav. QC.09 - *Ambiti fluviali* è escluso su tali aree qualsiasi intervento di nuova edificazione, manufatti di qualsiasi natura e trasformazioni morfologiche, ad eccezione delle opere idrauliche, di attraversamento del corso d'acqua, degli interventi trasversali di captazione e restituzione delle acque, nonché degli adeguamenti di infrastrutture esistenti senza avanzamento verso il corso d'acqua, a condizione che si attuino le precauzioni necessarie per la riduzione del rischio idraulico, relativamente alla natura dell'intervento ed al contesto territoriale e si consenta comunque il miglioramento dell'accessibilità al corso d'acqua stesso.

Art.14 – Ambito B

1. Per le aree ricadenti all'interno dell'ambito B così come individuato nella Tav. QC.09 - *Ambiti fluviali* che non siano state oggetto di studi idraulici particolareggiati dai quali si evidenzia l'assenza di condizioni di rischio, il Regolamento Urbanistico potrà prevedere interventi riferiti a zone C, D, F per attrezzature generali, esclusi i parchi, nonché a localizzazioni puntuali di nuove infrastrutture a rete o puntuali che comportino nuove costruzioni o trasformazioni morfologiche, oppure nuove previsioni comunque volte a conseguire incrementi di superficie coperta complessiva superiore a 500 mq., solo nel caso in cui si verificano l'insieme delle tre seguenti condizioni:

a) si dimostri l'impossibilità di localizzare la previsione all'interno del tessuto urbano esistente anche tramite interventi di recupero urbanistico;

b) si dimostri la necessità, in rapporto a esigenze di interesse pubblico, di localizzare la previsione all'interno dell'ambito definito B;

c) si effettui sul corso d'acqua interessato una specifica indagine idrologico-idraulica al fine di individuare l'eventuale presenza del rischio idraulico valutato sulla base della piena con tempo di ritorno duecentennale; in presenza di rischio idraulico così definito dovranno essere individuati nello strumento urbanistico gli interventi di regimazione idraulica dimensionati sulla base della piena con tempo di ritorno duecentennale nonché le aree da destinare alla localizzazione degli stessi per preservare le nuove previsioni e i centri abitati vicini; gli interventi di regimazione idraulica non dovranno aggravare le condizioni di rischio a valle degli insediamenti da proteggere; nel caso in cui il corso d'acqua interessato sia all'interno di comprensori di bonifica o sia ricettore di acque provenienti da tali comprensori gli interventi di regimazione idraulica dovranno essere correlati all'assetto idraulico degli stessi.

2. Ai fini dell'individuazione del rischio o degli interventi di regimazione idraulica il Comune potrà tenere conto anche degli interventi di regimazione idraulica già individuati negli strumenti urbanistici vigenti di altri Comuni. Contestualmente alla realizzazione delle nuove previsioni insediative o infrastrutturali si dovrà procedere alla realizzazione degli interventi di regimazione idraulica necessari per la messa in sicurezza di tali nuove previsioni.

3. Sono esclusi dalla presente norma i nuovi piani attuativi e le varianti ai piani attuativi vigenti che non comportano trasformazioni morfologiche e che non prevedono incrementi di superficie coperta superiori a mq. 200.; sono inoltre esclusi le concessioni o autorizzazioni in sanatoria, ai sensi del Capo IV della L. 28.2.1985, n. 47, mentre sono comprese le concessioni o autorizzazioni in sanatoria ai sensi dell'art. 13 della stessa legge.

Titolo V - Pericolosità geologica

Art.15 – Pericolosità elevata

1. Nelle aree individuate come Classe 4 di pericolosità elevata nella Tav. P.03 - *La pericolosità geologica* nel caso di interventi di trasformazione edilizia dovranno essere previste accurate indagini geognostiche al fine di determinare con precisione sia le condizioni al contorno che le peculiarità del fenomeno; sulla scorta dello studio sopra richiamato dovrà essere redatto un progetto delle opere di bonifica e di consolidamento oltre che le opere di fondazione adeguate e supportate da un programma di monitoraggio mirato alla verifica dell'efficacia di tali interventi.

Art.16 – Pericolosità media

1. Nelle aree individuate come Classe 3b di pericolosità media nella Tav. P.03 - *La pericolosità geologica* nel caso di interventi di trasformazione edilizia dovranno essere previste per tutta l'area, indagini di approfondimento e verifiche di stabilità basate su di un'apposita campagna di indagini geognostiche, prove di laboratorio che saranno strumento per mezzo del quale verrà meglio definita la tipologia degli interventi di bonifica e miglioramento dei terreni o la necessità di adottare tecniche fondazionali idonee ed adeguate al caso (palificazioni e fondazioni profonde, terre armate, ecc.); ove possibile saranno da privilegiare tecniche di intervento che si avvalgano degli strumenti propri dell'ingegneria naturalistica.

Art.17 – Pericolosità bassa

1. Nelle aree individuate come Classe 2 di pericolosità bassa nella Tav. P.03 - La pericolosità geologica, ancorché apparentemente stabili, nel caso di interventi di trasformazione edilizia le stesse aree dovranno essere assoggettate alla conduzione di una esaustiva campagna geognostica che dovrà accertare l'inesistenza di problematiche geologico – geotecniche o comunque la loro soluzione attraverso specifici interventi; tali elementi dovranno essere di supporto ad una corretta progettazione edilizia.

Art.18 – Interventi in aree a massima pericolosità

1. Sono da privilegiarsi tutti quegli interventi, per il superamento delle condizioni di pericolosità elevata, che utilizzino tecniche e materiali propri dell'ingegneria naturalistica e che mirino ad ottimizzare l'inserimento ambientale e paesaggistico delle opere connesse alla bonifica dei morfotipi in evoluzione.

Titolo VI – La tutela e il miglioramento dell'integrità fisica del territorio

Art.19 – Disposizioni generali

1. Il Piano Strutturale stabilisce le azioni mirate al miglioramento della qualità delle prestazioni del territorio che presuppongono sia interventi specifici che azioni di tutela.

2. Il Regolamento Urbanistico, per tutti gli interventi previsti dal Piano Strutturale, dovrà prevedere apposita disciplina che detti le condizioni e le azioni necessarie a garantire il miglioramento ed il potenziamento della sostenibilità ecologico-ambientale del territorio. L'Amministrazione Comunale dovrà pertanto:

- predisporre il monitoraggio ambientale relativamente alle risorse essenziali: suolo-sottosuolo, acque superficiali e sotterranee, aria;
- in relazione alle captazioni da falda non destinate al consumo umano (pozzi domestici, irrigui, di abbeveraggio per il bestiame, ecc.), dovrà essere predisposto il censimento delle captazioni in essere e l'aggiornamento costante delle banche dati in attesa della predisposizione del regolamento comunale che disciplini sia le modalità procedurali-costruttive per la realizzazione delle opere di captazione che la gestione della risorsa acqua, nell'ottica della sua tutela e nella minimizzazione degli sprechi.

Art.20 – Invasi

1. Per gli invasi il Regolamento Urbanistico dovrà predisporre norme specifiche che garantiscano i seguenti indirizzi:

- prevedere che i bacini di accumulo raccolgano le acque meteoriche tramite opportune opere di captazione, dimensionandoli in relazione al massimo recupero possibile correlato agli usi ed alle attività esistenti e previste, alla superficie delle coperture degli edifici, e delle relative pertinenze interessate, e all'altezza di pioggia prevista nelle 24 ore, con un tempo di ritorno centennale;
- prevedere che i bacini di accumulo siano ricavati in apposite aree permeabili e provvisti di una bocca tarata per il rilascio regolato dei volumi d'acqua invasati nella rete di scolo delle acque superficiali; qualora si preveda un fondo impermeabile per il mantenimento di uno specchio d'acqua permanente, garantire il riciclo, anche forzato, dell'intero volume di acqua onde evitarne il ristagno e il deterioramento della qualità;

-disporre norma che preveda di non computare i bacini di accumulo ai fini della verifica delle percentuali di impermeabilizzazione di cui al P.I.T. regionale e successive disposizioni;

-prevedere una salvaguardia con vincolo assoluto di inedificabilità sulle aree interessate dalla realizzazione di casse di espansione e/o di laminazione già individuate dagli Atti, Programmi e Piani di settore vigenti od approvati.

Art. 21 – Arginature

1. Per le arginature il Regolamento Urbanistico dovrà predisporre norme specifiche che garantiscano i seguenti indirizzi:

-le opere idrauliche ed i loro manufatti, ancorché danneggiati o in pessimo stato di manutenzione e/o di totale inefficienza idraulica, sono da salvaguardare da usi impropri e/o manomissioni anche se di proprietà privata;

-sulle superfici occupate da strutture arginali in qualsiasi stato di manutenzione è da apporre lo stato di vincolo di destinazione idraulica al fine di mantenere e/o recuperare l'efficienza idraulica;

-prevedere la progettazione dei nuovi argini che dovranno essere messi in opera sia per la realizzazione delle casse di espansione, sia per il rifacimento e/o miglioramento di quelli esistenti lungo i corsi d'acqua in modo tale da consentire la fruibilità delle sponde;

-garantire l'efficienza idraulica delle arginature mediante un preciso programma di manutenzione periodica e per il mantenimento di una idonea ed efficace copertura vegetale delle sponde;

-vietare l'impermeabilizzazione degli argini;

-privilegiare gli interventi secondo tecniche di ingegneria naturalistica

Art. 22 – Le aree di pertinenza fluviale

1. Nelle aree di pertinenza fluviale ed in tutti i corsi d'acqua individuati il Regolamento Urbanistico, al fine di garantire l'efficienza della rete idraulica, facilitare le operazioni del *servizio di piena*, di polizia idraulica, oltre che di protezione civile, dovrà predisporre norme di tutela che garantiscano i seguenti indirizzi:

Fasce di rispetto dei corsi d'acqua

- istituire su ambedue le sponde di tutti i corsi d'acqua, fatte salve le vigenti disposizioni normative, una fascia di rispetto di larghezza minima pari a 10 ml. a partire dal piede esterno dell'argine o in mancanza di questo dal ciglio di sponda; questa fascia, oltre a garantire la conservazione delle funzioni biologiche dell'ecosistema ripariale, servirà ad assicurare la piena efficienza delle sponde e la funzionalità delle opere idrauliche, oltre a facilitare le operazioni di manutenzione delle stesse;

- prevedere negli interventi di ripristino delle sponde la rinaturalizzazione degli alvei con l'eliminazione graduale delle pareti in cemento;

- garantire la continuità della copertura vegetale al fine di aumentare l'ombreggiamento del corso idrico e quindi ridurre al minimo la proliferazione algale ed i conseguenti effetti dell'eutrofizzazione delle acque;

- facilitare le operazioni del *servizio di piena*, di polizia idraulica, oltre che di protezione civile al fine di garantire l'efficienza della rete idraulica e di ridurre i rischi a questa connessi;

- predisporre i seguenti divieti per:

a. qualsiasi tipo di edificazione e consentire solamente interventi di sistemazione a verde con impiego esclusivo di specie ripariali autoctone, con percorsi pedonali e ciclabili, ma senza attrezzature;

b. ogni tipo di impianto tecnologico salvo le opere attinenti alla corretta regimazione dei corsi d'acqua, alla regolazione del deflusso di magra e di piena, alle derivazioni e alle captazioni per approvvigionamento idrico e per il trattamento delle acque reflue, nonché per le opere necessarie all'attraversamento viario e funzionali alle pratiche agricole meccanizzate;

c. la coltivazione, anche nell'ambito di orti e la presenza di allevamenti animali;

d. i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno con la sola eccezione di quelli connessi ai progetti di recupero ambientale per cui sia stata dimostrata od accertata la compatibilità.

e. l'installazione di recinzioni o di qualsiasi altra struttura che ostacoli l'accesso al corso d'acqua e comunque il libero deflusso delle acque.

Canalizzazioni agricole

- condizionare gli interventi che coinvolgono parti di terreno agricolo al mantenimento dell'efficienza delle canalizzazioni, provvedendo in ogni caso al ripristino della loro funzionalità là dove questa risulti essere stata manomessa dagli interventi precedenti;

- vietare l'interruzione e/o l'impedimento, con la costruzione di rilevati, del deflusso superficiale dei fossi e dei canali nelle aree agricole senza prevedere un nuovo e/o diverso recapito per le acque di scorrimento intercettate;

- vietare la lavorazione del terreno a meno di 1,5 m dal piede dell'argine o dal ciglio di sponda, da entrambe le sponde delle canalizzazioni agricole permanenti; prevedere che tali fasce siano regolarmente mantenute con sfalcio dai proprietari frontisti con il divieto di impiego di prodotti diserbanti e l'obbligo dell'asportazione del materiale di risulta ai fini dell'abbattimento dell'effetto eutrofico nelle acque, dei costi di risagomatura delle sponde e della perdita di efficienza per erosione del suolo.

Attraversamento dei corsi d'acqua in elevazione

- evitare, nella costruzione delle nuove strutture di attraversamento dei corsi d'acqua (le spalle e la trave portante dei ponti e/o delle passerelle), il restringimento della sezione dell'alveo assicurando il mantenimento di una luce libera di deflusso pari a quella posta a monte dell'attraversamento stesso;

- prevedere che l'intradosso dell'impalcato sia sempre ad una quota superiore di almeno 50 cm rispetto alle sommità arginali, onde consentire un agevole passaggio dei materiali flottanti in caso di piena.

Bacini di accumulo

- predisporre che nelle nuove aree destinate ad attività industriali e artigianali e negli interventi di ampliamento, completamento e trasformazione di insediamenti industriali e artigianali, qualora la superficie coperta da realizzare sia superiore a 500 mq. le acque meteoriche intercettate dalle coperture siano recapitate in appositi bacini di accumulo temporaneo (vasche volano) evitando il convogliamento diretto in fognatura e/o la dispersione casuale nelle zone limitrofe;

Rilevati delle infrastrutture viarie

- prevedere che i rilevati delle infrastrutture viarie siano provvisti di appositi manufatti di attraversamento monte-valle posti ad una distanza, riferita all'andamento generale della superficie topografica e alla pendenza dei terreni attraversati, tale da evitare accumuli e ristagni al piede degli stessi, al fine di ridurre al minimo l'impatto negativo sul deflusso delle acque superficiali;

Sottopassi e botti

- prevedere che i sottopassi e le botti per l'attraversamento delle opere viarie prevenivano ostruzioni ed intasamenti e garantiscano il mantenimento della sezione preesistente del corso d'acqua, evitandone restringimenti e che la sezione dell'alveo a valle dell'attraversamento risulti maggiore e/o uguale a quello di monte; allo scopo di mantenere la piena efficienza e funzionalità idraulica, questi manufatti dovranno essere dimensionati in maniera da garantire l'ispezionabilità e il facile svolgimento delle operazioni di manutenzione periodica.

Vegetazione ripariale

- prevedere norme che consentano ed incentivino i seguenti interventi:
 - a. diradamento della vegetazione in caso di copertura arborea che possa costituire pericolo per il regolare deflusso delle acque;
 - b. ceduzione secondo i turni previsti per legge;
 - c. taglio degli individui senili, secondo le norme previste dalla legge e a condizione di nuova piantumazione con essenze idonee al tipo di ambiente;
 - d. interventi di pulizia e mantenimento dei fossi, da effettuarsi a cura dei conduttori dei fondi agricoli frontisti a corsi d'acqua pubblici e privati, per evitare fenomeni di dilavamento ed erosione del terreno e di invasione delle sedi stradali, che prevedano almeno la ripulitura degli alvei, la regimazione delle acque di sgrondo dei campi, arature del terreno mantenendo a prato una fascia di rispetto di spessore compreso tra 2 e 4 m per ciascuna sponda.
- predisporre i seguenti divieti:
 - a. gli interventi di dissodamento che comportino la riduzione della copertura boschiva;
 - b. l'introduzione di specie estranee al contesto e/o infestanti;
 - c. l'alterazione geomorfologica del terreno e l'escavazione di materiali lungo gli argini occupati da vegetazione riparia;
 - d. la captazione di quantitativi di acqua tali da compromettere le condizioni di umidità necessarie al mantenimento della vegetazione riparia (deflusso minimo vitale).

Art. 23 – Tutela idraulica

1. In sede di Regolamento Urbanistico dovrà essere redatto specifico studio idrologico-idraulico finalizzato a verificare la fattibilità degli interventi; tali studi dovranno confermare le previsioni e le soluzioni proposte dal Piano Strutturale, o qualora non fosse verificata la fattibilità delle opere, ipotizzare soluzioni alternative che garantiscano comunque la risoluzione dei problemi evidenziati e dove possibile il recupero di aree permeabili e l'abbassamento dei tempi di corrivazione. Si dovranno rispettare i seguenti indirizzi:

- restituire ai corsi d'acqua, anche se canalizzati, le funzioni di sistema naturale complesso e non considerarli come semplici collettori idraulici;
- garantire che le nuove localizzazioni insediative ed infrastrutturali nel fondovalle siano in sicurezza idraulica almeno per piene con tempo di ritorno duecentennale;
- favorire interventi di sistemazione idraulica, idraulico-agraria e idraulico-forestale finalizzati a contenere i picchi di piena, aumentando i tempi di corrivazione e riducendo il coefficiente di deflusso e la produzione di sedimenti.

2. Tutti gli interventi che direttamente o indirettamente vanno a modificare lo stato di efficienza del reticolo idraulico minore dovranno garantire un'efficacia almeno pari a quella posseduta dallo schema idraulico preesistente. In particolare:

- le superfici destinate ad attività agricola nelle aree pianeggianti sono da dotare di un'adeguata rete di fossi e capifossi allo scopo di aumentare la capacità d'invaso e di eliminare i fenomeni di ristagno;
- per gli interventi che interessano aree superiori ad 1 Ha sono da intraprendere studi idrologici e idraulici che dimostrino almeno i tempi di corrivazione preesistenti.

Art. 24 – Aree instabili

Nelle aree individuate nella Tav.P.02 - *La pericolosità geologica come aree instabili* il Regolamento Urbanistico dovrà predisporre norme di tutela che garantiscano i seguenti indirizzi:

Stabilizzazione dei versanti collinari:

- mantenere i terrazzamenti agrari nella loro piena efficienza mediante costanti ed opportune opere di manutenzione consistenti nel ripristino delle parti lesionate o dissestate e nel mantenimento in efficienza delle opere di regimazione e drenaggio delle acque superficiali;
- salvaguardare l'integrità del manto erboso nelle aree soggette a fenomeni erosivi e rischio franoso e con essa la fertilità naturale dei suoli applicando corretti carichi animali e l'allontanamento delle acque di percolazione mediante la creazione ed il mantenimento di opportune sistemazioni idrauliche;

Impermeabilizzazione del suolo:

- prevedere nella realizzazione di impianti arborei, così come di colture seminative, sistemazioni idraulico-agrarie atte a consentire una corretta regimazione delle acque superficiali ed orientate a favorire l'infiltrazione nel terreno e l'aumento dei tempi di corrivazione, con la massima priorità per il mantenimento ed il recupero delle sistemazioni idraulico-agrarie tradizionali già od ancora esistenti, o documentate da fonti storiche;
- minimizzare l'impermeabilizzazione del suolo nella realizzazione di tutti i tipi d'impianto artificiale attraverso l'uso più esteso possibile di materiali che permettano la percolazione e la ritenzione temporanea delle acque nel terreno;
- prevedere la riduzione degli effetti negativi della pioggia battente e dell'erosione superficiale;
- evitare, nella realizzazione delle opere, di alterare la funzionalità idraulica del contesto in cui si inseriscono, garantendo il mantenimento dell'efficienza della rete di convogliamento e di recapito delle acque superficiali;
- recapitare, nelle aree impermeabilizzate, le acque superficiali in appositi bacini di accumulo evitando il convogliamento diretto in fognatura o la dispersione casuale nelle zone limitrofe;
- evitare in ogni caso di interrompere e/o ostacolare il deflusso superficiale dei fossi e dei canali senza prevedere un nuovo e/o diverso recapito per le acque di scorrimento intercettate.

Sbancamenti, scavi e rinterrati:

- provvedere in ogni sbancamento e scavo in terreno sciolto o substrato lapideo, che comporti modificazioni permanenti e rilevanti della morfologia e del profilo topografico, alla realizzazione di appositi drenaggi a monte per l'abbattimento del carico delle acque meteoriche e il loro convogliamento nella rete di scolo;
- individuare prima dell'inizio dei lavori di sbancamento e/o di escavazione, il sito di discarica ed i modi di riutilizzo del materiale sbancato e/o scavato; lo scavo dello strato più superficiale del suolo vegetale dovrà essere conservato a parte in prossimità del luogo delle operazioni per essere successivamente utilizzato nei lavori di ripristino;
- calcolare le condizioni di stabilità delle nuove pareti e/o dei nuovi versanti in relazione alla prevista configurazione finale e alle variazioni indotte sulla stabilità delle strutture limitrofe, per ogni intervento che comporti un rimodellamento con modifica delle quote e della pendenza di superfici preesistenti;
- prevedere il ripristino delle condizioni di stabilità delle pareti naturali ed il rinverdimento delle superfici mediante opere di rinaturalizzazione con l'impiego di tecniche dell'ingegneria naturalistica per tutti i lavori di sbancamento e/o di scavo;
- utilizzare per i rinterrati materiali terrigeni simili a quelli esistenti in loco, ripristinando il grado di compattezza, di addensamento e di permeabilità del terreno;

Costruzioni interrato:

- verificare la profondità del livello di falda di tutte le costruzioni interrato che andranno ad interessare le zone con falda acquifera superficiale e valutare l'escursione stagionale in relazione alla profondità di posa delle fondazioni, onde

evitare nel modo più assoluto interferenze negative (inquinamento-contaminazione, immersione, esondazioni, ristagni, ecc.) dirette od indirette con la falda, della costruzione, e delle destinazioni ed usi per questa previsti;

- prevedere il piano di calpestio dei locali interrati preferibilmente al di sopra del livello massimo di risalita della falda, al fine di evitare l'interferenza negativa sulla dinamica delle acque di falda; nelle aree dove non sia possibile fondare al di sopra del livello massimo della falda, le eventuali nuove costruzioni interrate dovranno avere locali interrati stagni e non potrà essere prevista la messa in opera di apparecchiature permanenti per la depressione della tavola d'acqua;

- subordinare la realizzazione di costruzioni interrate costituite da locali sotterranei di profondità superiore ad un piano e/o da strutture fondazionali profonde, alla verifica dell'interferenza che le nuove costruzioni produrranno sulla circolazione delle acque sotterranee relativamente al loro possibile sbarramento e conseguente innalzamento del livello freatico e/o piezometrico;

- limitare la messa in opera di impianti di depressione della tavola d'acqua esclusivamente per la salvaguardia e la messa in sicurezza di edifici esistenti, od infrastrutture pubbliche o di pubblico interesse.

Art. 25 – Aree esondabili

Nelle aree individuate nella Tav. QC.08 - *Aree allagate* come *aree esondabili* il Regolamento Urbanistico dovrà predisporre norme di tutela che garantiscano i seguenti indirizzi:

Casse di espansione:

- prevedere la realizzazione di opportune casse di espansione per la laminazione delle portate di piena dei corsi d'acqua qualora a seguito di studi idraulici vengano messe in evidenza situazioni di rischio idraulico in aree ove si intende realizzare opere o interventi di interesse pubblico o ad esso ricollegabili; la posizione e la dimensione delle casse di espansione dovrà essere funzionale alla eliminazione del rischio idraulico.

- vietare in tali aree qualsiasi tipo di intervento edilizio limitando la realizzazione di impianti sportivi a quelli privi di superfici impermeabilizzate, parchi pubblici non attrezzati, colture seminative e impianti da arboricoltura da legno che non comportino particolari problemi o perdite in caso di eventi alluvionali;

- incentivare la realizzazione di vasche volano che consentano di ridurre gli effetti dell'impermeabilizzazione del suolo allungando i tempi di corrivazione.

Intubamenti:

- vietare tutte le operazioni di tombatura e tutte le operazioni che possano portare all'interramento dei fossi;

- favorire ed incentivare tutti gli interventi che perseguano il mantenimento ed il recupero della naturalità dei corsi d'acqua, anche attraverso la realizzazione di percorsi alternativi;

- prevedere l'adeguamento igienico-sanitario e la messa in sicurezza per i tratti abbandonati, ammalorati, o per cui si prevedano o si siano già riscontrati inconvenienti;

Art. 26 – Vulnerabilità degli acquiferi

In materia di acquiferi il P.S. persegue l'obiettivo di tutelare in maniera diffusa i corpi idrici sotterranei, quali risorse fondamentali destinate al consumo umano, all'uso termale, od anche per altri usi (agricoli, produttivi in genere, ecc.), con discipline differenziate in funzione del loro grado di vulnerabilità.

1. Disciplina delle aree sensibili di classe 1 per la vulnerabilità degli acquiferi

Nelle Aree sensibili di classe 1, così come individuate nelle Tavole PO 5.1 e PO 5.2, dovranno essere escluse tutte le attività in grado di generare o favorire, l'infiltrazione di agenti inquinanti o di diminuire il tempo di percolazione delle acque superficiali in direzione dell'acquifero.

Usi ed attività incompatibili:

- realizzazione di impianti di stoccaggio o trattamento dei rifiuti di qualsiasi tipo; sono escluse le isole ecologiche, aree di trasferimento ed aree attrezzate comunali per la raccolta differenziata di RSU solo nei casi di comprovata e documentata necessità;
- centri di raccolta, demolizione o rottamazione, di autoveicoli, di macchine utensili e beni di consumo durevoli, compresi quelli domestici;
- attività connesse sia alla produzione, l'uso o lo stoccaggio di sostanze pericolose o radioattive;
- la realizzazione di oleodotti.

In tali aree:

- tutte le acque dei corpi idrici superficiali ricadenti in queste aree o comunque ad esse connessi devono rientrare in ogni condizione di portata entro i limiti delle caratteristiche qualitative di cui alla Tab. 1/A (classe A3) dell'All. 2 del D.L. 152/99. Tale disposizione non si applica nei casi in cui le caratteristiche qualitative delle acque eccedano i limiti per dimostrate cause naturali;
- i depuratori di reflui urbani ed industriali di nuova installazione devono essere dotati di opere e di impianti accessori atti ad evitare il rischio di inquinamento connesso al fermo impianti, oltre che garantire l'eventuale stoccaggio dei reflui adottati all'impianto per un periodo minimo di 24 ore. Tali accorgimenti dovranno essere posti in essere anche nei casi di ristrutturazione od ampliamento dei depuratori esistenti;
- le pratiche agricole e colturali sono orientate alla prevenzione del dilavamento di nutrienti e fitofarmaci, e devono assumere come riferimento le proposte tecniche ed i disciplinari di produzione predisposti od indicate dalle Autorità, dagli Enti, o dagli Istituti competenti in materia (Autorità di Bacino, AATO, Provincia, ARSIA, ecc.); - è da evitarsi lo spandimento di fanghi provenienti da impianti di depurazione; il quantitativo di effluente zootecnico sparso sul terreno ogni anno, compreso quello depositato dagli animali stessi, non deve superare quanto previsto dall'Allegato 7, Parte A del D.L. 152/99.

Fino alla definizione, da parte della Provincia, dell' AATO e dell'Autorità di Bacino, di un'apposita disciplina dei prelievi, sono di norma vietate le perforazioni di pozzi per usi differenti da quelli domestici, così come definiti dall'art. 93 del TU 1933, n. 1.775, salvo i casi di comprovata ed eccezionale necessità da far constatare negli atti autorizzatori; i prelievi e la perforazione dei pozzi sono soggetti al rispetto di detta disciplina, e coerentemente a questa il Comune potrà dotarsi di una specifica disciplina regolamentare in materia.

Nelle aree sensibili di classe 1, ed in particolare negli insediamenti urbani ed extraurbani esistenti ricadenti in dette aree, sono adottati misure e provvedimenti tesi a limitare l'infiltrazione di sostanze inquinanti:

- le nuove fognature, eventuali fosse biologiche, impianti di trattamento dei reflui, sono alloggiati in manufatti a tenuta ed ispezionabili;
- ovunque possibile, è da privilegiare il teleriscaldamento od il riscaldamento a gas metano;
- come misura prudenziale non sono da prevedersi ulteriori carichi urbanistici interessanti le aree sensibili di classe 1; eventuali previsioni dovranno comunque, sulla scorta di appositi specifici studi e valutazioni, dimostrare la compatibilità con gli obiettivi ed i contenuti di tutela di cui alla presente disciplina;
- si prevedono comunque tipologie edilizie e di intervento che non richiedano la realizzazione di pali o di scavi profondi che creino vie preferenziali di infiltrazione dal suolo alle falde sottostanti, e tali accorgimenti costruttivi vanno applicati a tutte le

tipologie edilizie, comprese quelle approvate sulla base dei Programmi di Miglioramento Agricolo-Ambientale.

Tutte le trasformazioni potenzialmente in grado di infiltrare nel suolo sostanze inquinanti oppure di ridurre sensibilmente i tempi di percolazione dovranno essere soggette a valutazione di compatibilità (Specifiche valutazioni di cui all'Art.A8, ed Allegato 5 capitolo 2 paragrafo 2.1, delle Norme del PTC).

2. Disciplina delle aree sensibili di classe 2 per la vulnerabilità degli acquiferi.

Nelle Aree sensibili di classe 2, così come individuate nelle Tavole P05.1 e P05.2, le attività antropiche sono orientate in modo tale da evitare le infiltrazioni di agenti inquinanti o le riduzioni del tempo di percolazione delle acque superficiali in direzione dell'acquifero. Qualora venga prevista la realizzazione di:

- impianti di depurazione di acque reflue, ivi comprese quelle di origine zootecnica;
- impianti di raccolta, stoccaggio o trattamento rifiuti di qualsiasi tipo;
- centri di raccolta, demolizione o rottamazione, di autoveicoli, di macchine utensili e beni di consumo durevoli compresi quelli domestici;
- attività connesse sia alla produzione, l'uso o lo stoccaggio di sostanze nocive, tossiche, pericolose o radioattive;
- tubazioni di trasferimento di liquidi diversi dall'acqua;

tali opere ed impianti dovranno essere provvisti di sistemi che prevengano ed evitino il rischio di inquinamento delle falde.

In tali aree debbono essere limitati allo stretto necessario i nuovi impegni di suolo a fini insediativi ed infrastrutturali e gli incrementi del carico urbanistico: eventuali previsioni dovranno comunque, sulla scorta di appositi specifici studi, dimostrare la compatibilità con gli obiettivi ed i contenuti di tutela di cui alla presente disciplina.

I prelievi e la perforazione dei pozzi, per uso domestico od altri scopi, sono soggetti al rispetto della disciplina sovraordinata, definita da Provincia, AATO ed Autorità di Bacino; coerentemente a questa il Comune si doterà di una specifica disciplina regolamentare in materia, alla quale tutti i prelievi e/o perforazione dovranno attenersi; in attesa della redazione di detto regolamento verrà fatto riferimento al D.Lgs. 152/99 oltre che al D.Lgs. 03/04/2006 n°152 "Norme in materia Ambientale".

In tali aree:

- nei corpi idrici superficiali ricadenti nelle aree sensibili di classe 2 o comunque ad esse connessi, le caratteristiche qualitative delle acque devono rientrare, in tutte le condizioni di portata, in quelle stabilite per le acque per salmonidi dalla Tab. 1/B dell'Allegato 2 del D.Lgs. 152/99. Tale disposizione non si applica nei casi in cui le caratteristiche qualitative delle acque eccedano i limiti per dimostrate cause naturali.
- per quanto riguarda i depuratori di reflui urbani ed industriali si rimanda alle norme riportate per la classe 1 di sensibilità;
- le pratiche agricole e colturali sono orientate alla prevenzione del dilavamento di nutrienti e fitofarmaci, e devono assumere come riferimento le proposte tecniche ed i disciplinari di produzione predisposti od indicate dalle Autorità, dagli Enti, o dagli Istituti competenti in materia (Autorità di Bacino, AATO, Provincia, ARSIA, ecc.);
- fino all'approvazione del Piano Provinciale per lo smaltimento dei rifiuti speciali, previsto dalla L.R. 25/1998, è consentito lo spandimento di fanghi provenienti da impianti di depurazione ricadenti in Provincia di Siena; lo spandimento non dovrà superare le quantità previste per ettaro dall'art. 3 del D.L n. 99/1992. Sono fatte salve le autorizzazioni rilasciate fino alla data di approvazione del PTC (approvato il 20.10.2000, efficace dall'11.02.2001).

Tutte le trasformazioni potenzialmente in grado di infiltrare nel suolo sostanze inquinanti oppure di ridurre sensibilmente i tempi di percolazione dovranno essere soggette a valutazione di compatibilità (Specifiche valutazioni di cui all'Art.A8 ed Allegato 5 capitolo 2 paragrafo 2.1, delle Norme del PTC).

Art. 27 – Risorse idriche destinate al consumo umano

Pozzi, sorgenti e punti di presa

Intorno a pozzi, sorgenti e punti di presa, utilizzati per l'approvvigionamento idrico per il consumo umano, sono istituite le seguenti fasce concentriche di salvaguardia:

- tutela assoluta, adibita esclusivamente ad opere di captazione o presa ed a costruzioni/infrastrutture di servizio; deve essere adeguatamente protetta, recintata e provvista di canalizzazione per l'allontanamento delle acque meteoriche, e deve avere una estensione non inferiore a 10 m di raggio dal punto di captazione o derivazione.

- zona di rispetto con estensione di raggio non inferiore a 200 metri rispetto al punto di captazione o di presa, in assenza di una specifica individuazione ai sensi della normativa vigente. Per i pozzi, sorgenti e punti di presa tale estensione potrà essere ridotta od incrementata in relazione alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa, sulla scorta di adeguati studi e valutazioni. Nelle zone di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- la dispersione, ovvero l'immissione in fossi non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
- l'accumulo di concimi organici o chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- lo spandimento di concimi organici-chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che ... [vedere ed attenersi all'art.21 del D.lgs. 152/1999]
- la dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche o bianche provenienti da piazzali e strade;
- la realizzazione di aree cimiteriali
- l'uso di pesticidi e fertilizzanti;
- l'apertura di cave e pozzi, ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano o sono finalizzati alle variazioni dell'estrazione ed alla protezione quali-quantitativa della risorsa idrica;
- gestioni di rifiuti, le discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
- lo stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
- i centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- gli impianti di trattamento rifiuti;
- il pascolo e lo stazzo di bestiame;
- l'insediamento di fognature e pozzi perdenti.

Per gli insediamenti o le attività suddette preesistenti, ove possibile e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, sono adottate le misure per il loro allontanamento: in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza.

All'interno delle zone di rispetto, le seguenti strutture o attività:

- a) fognature;
- b) edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione;
- c) opere viarie, ferroviarie e in genere infrastrutture di servizio;
- d) le pratiche agronomiche ed i contenuti dei piani di utilizzazione detti in precedenza sono soggetti anche all'eventuale specifica disciplina regionale.

I pozzi non più utilizzati per l'approvvigionamento idrico dell'acquedotto, se non adeguatamente attrezzati come punti di controllo della falda (misura del livello e qualità delle acque) dovranno essere definitivamente tombati.

Nella zona di rispetto potranno comunque essere individuate aree per ospitare strutture per impianti tecnologici connessi al trattamento e/o distribuzione della risorsa idrica. I volumi necessari ad ospitare tali attrezzature dovranno essere

dimensionati contenendosi entro i limiti funzionali e dovranno essere realizzati con sistemi ed accorgimenti che tutelino la risorsa acqua.

Art. 28 – Inquinamento atmosferico

1. Ai fini della tutela e del miglioramento della qualità dell'aria il Regolamento Urbanistico dovrà predisporre norme che garantiscano i seguenti indirizzi:

- prevedere l'ubicazione delle nuove attività produttive che comportano emissioni inquinanti o acustiche e il trasferimento di quelle esistenti in ambiti impropri, in aree distanti da quelle prevalentemente residenziali, o altrimenti, per le piccole industrie e l'artigianato di servizio presenti in aree più prossime agli ambiti residenziali, prevedere l'utilizzo di tecnologie pulite e di sistemi di abbattimento delle emissioni e aree da destinare alle dotazioni ambientali a titolo compensativo calcolati sulla base della pressione ambientale presunta del traffico veicolare e delle attività;

- per le misure di compensazione si dovrà prevedere un incremento delle aree verdi come biomassa vegetale capace di assorbire una quota delle sostanze inquinanti emesse sulla superficie urbana. Il verde di compensazione ambientale dovrà essere costituito principalmente da barriere e da formazioni boschive dense;

2. Nella localizzazione delle funzioni e per la riorganizzazione del traffico dovranno essere adeguatamente considerati i fattori climatici e i parametri metereologici per valutare le potenzialità di dispersione delle eventuali emissioni inquinanti.

3. Per la riduzione dei fenomeni di "isola di calore urbano", e per la riduzione delle temperature e dell'aridità dell'aria, il RU dovrà limitare l'impermeabilizzazione delle superfici urbane e il ripristino, laddove possibile, di superfici permeabili e degli scambi fisico-biologici tra terreno, acqua e atmosfera.

Art. 29 – Inquinamento acustico

1. Il Comune di Montepulciano ha proceduto alla Classificazione acustica del territorio comunale approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 45 del 09.05.05, delimitando le aree con diversi limiti di inquinamento acustico ammissibili e indicando le misure di controllo atte a garantirne il rispetto.

2. La riduzione delle emissioni derivanti da traffico veicolare viene perseguita anche attraverso la sua regolamentazione, da operarsi attraverso il Piano Generale del Traffico Urbano approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 64 del 29.05.06. e in coerenza con le prescrizioni e gli indirizzi contenuti nell'art. 49 – Sistema funzionale della mobilità, delle presenti NTA.

3. Il RU dovrà predisporre le misure di compensazione e di mitigazione per le zone maggiormente esposte al rumore, prevedendo barriere di protezione da realizzare con materiali vegetali. Esse avranno la doppia funzione di fono-assorbente e di abbassamento della concentrazione di inquinanti chimici e fisici. Laddove non fosse possibile realizzare barriere arboreo-arbustive o aggregazioni di filari, arbusteti e siepi si dovrà ricorrere a barriere artificiali o miste, ulteriori specificazioni saranno da includere nel successivo Piano del Verde Urbano.

Art. 30 – Inquinamento luminoso

1. Il perseguimento degli obiettivi del risparmio energetico nella illuminazione esterna e del contenimento delle emissioni luminose verso l'alto contenuti nella L.R. Toscana n. 37 del 21 marzo 2000, è affidato al Piano Comunale per l'Illuminazione Pubblica da redigere in collaborazione con l'ente gestore del servizio, conformemente ai criteri tecnici per la progettazione, realizzazione e gestione di impianti di illuminazione esterna contenuti nella legge reg. Toscana n. 39/2005 recante "Disposizioni in materia di energia".

2. Le illuminazioni esterne di strade, spazi liberi e parcheggi, pubblici e privati, devono essere realizzate con impianti specificatamente concepiti per ridurre l'inquinamento luminoso e i consumi energetici, attraverso l'abbattimento della dispersione della luce verso l'alto e l'utilizzo di lampade ad alta efficienza.

Art. 31 – Risparmio energetico e inquinamento elettromagnetico

1. Ai fini della razionalizzazione e riduzione dei consumi energetici, in conformità al Piano Energetico Provinciale (D.C.P. n. 13 del 04.02.2003) il RU e gli altri atti di governo del territorio dovranno prevedere la progressiva estensione delle seguenti misure:

- interventi che riducono il fabbisogno nelle abitazioni, aumentando l'isolamento termico degli edifici e valorizzando gli apporti solari passivi e l'efficienza negli usi;
- uso di fonti energetiche rinnovabili, da utilizzare e integrare negli edifici per i fabbisogni di riscaldamento dell'acqua igienico-sanitaria e la produzione di energia elettrica;
- uso di funzioni di cogenerazione e teleriscaldamento/raffreddamento decentrato e dovrà essere favorito l'uso di caldaie a condensazione;

2. La riduzione dell'esposizione della popolazione all'inquinamento elettromagnetico è effettuata attraverso il Regolamento per l'insediamento urbanistico e territoriale degli impianti per il servizio di telefonia mobile (S.R.B.), approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 58 del 29/05/2002, ed ai suoi periodici aggiornamenti nonché garantendo un periodico diffuso controllo degli impianti esistenti e la diffusione dei risultati degli stessi.

3. Il RU dovrà stabilire le fasce di rispetto per le linee aeree, entro le quali non può essere definita ammissibile l'edificazione di manufatti adibiti a funzioni abitative, ovvero di altre funzioni comportanti la permanenza delle persone.

Parte terza – Lo statuto del territorio

Caratteri e organizzazione

Titolo VII – Sistemi e Invarianti

Art. 32 – Invarianti strutturali

1. Le invarianti strutturali del PS di Montepulciano sono costituite da un complesso di valori e di beni e le relative prestazioni, presenti sul territorio, identificate come risorse la cui perdita o il cui consumo comporterebbe un impoverimento delle specificità fisiche, culturali e ambientali dell'ambito territoriale poliziano. Esse comprendono le preesistenze storiche, gli ecosistemi, gli elementi caratterizzanti l'identità territoriale e culturale, le capacità e le potenzialità prestazionali del territorio.

2. Lo statuto del territorio contenuto nel PS stabilisce le regole e i principi per la gestione e la tutela delle suddette risorse e dei benefici da esse ricavabili, affinché siano mantenute, oltre che accresciute, per le generazioni future.

3. Sono da ritenersi invarianti strutturali tutti gli elementi che presentano distinte e rilevanti peculiarità paesaggistiche, naturalistiche, architettoniche, storiche e artistiche e funzionali, ovvero le prestazioni e il ruolo ad essi associati. Costituiscono per questo invarianti strutturali per il territorio di Montepulciano:

- le diverse modalità di riproduzione della risorsa idrica individuata quale elemento essenziale per garantire la qualità della vita presente e futura e per assicurare la conservazione degli ecosistemi naturali e delle caratteristiche paesaggistiche;

- i processi ecologico-naturali, che garantiscono il mantenimento delle prestazioni ambientali del territorio, riducendo i fenomeni di inquinamento e di degrado delle risorse naturali e il rischio idrogeologico, nonché l'equilibrio fra questi e le attività umane, soprattutto attraverso la presenza di aree a basso grado di antropizzazione. In particolare sono per questo invarianti strutturali:

- la funzione di consolidamento dei versanti, di mantenimento di biodiversità e di riequilibrio ambientale e paesistico delle aree boscate,

- gli obiettivi e le norme tecniche di tutela e conservazione indicati per la zona umida SIR del lago di Montepulciano, Psic e ZPS IT5190008, inserito nella rete natura 2000 secondo quanto previsto dalla Direttiva 79/409/CEE (Uccelli) e la 92/43/CEE (Habitat), anche secondo quanto previsto dalla DGR 6444 del 5.7.2004;

- Il Regolamento delle Riserve Naturali della Provincia di Siena ed in particolare quello della Riserva del Lago di Montepulciano;

- la funzione di collegamento ecologico, ambientale e paesistico dei fiumi e dei torrenti e dei reticoli idraulici in genere;

- il presidio ambientale svolto dalla diffusa distribuzione sul territorio delle attività umane, per il contenimento dell'erosione dei suoli e dei fenomeni franosi ed in particolare la funzione di regimazione delle acque piovane delle sistemazioni agrarie di collina e la funzione ambientale e paesistica delle colture e delle tessiture agrarie tradizionali, come i vigneti, i frutteti e gli oliveti;

- Il peculiare rapporto fra gli insediamenti ed il territorio rurale, inteso come complessa relazione di carattere storico-paesistico tra i luoghi dell'abitare e quelli del produrre;

- la caratterizzazione del territorio impressa dall'edilizia di origine rurale di tipologia tradizionale, come fattorie, case coloniche e relativi annessi agricoli;

- il ruolo identitario del patrimonio storico, architettonico e culturale presente negli insediamenti urbani e nell'edilizia diffusa del territorio aperto, determinante il senso di appartenenza e profondamente radicato nella memoria degli abitanti;

- la centralità sovracomunale di Montepulciano, cerniera tra sistemi economici e territoriali limitrofi, collegamento tra economie locali e polo di servizi e il ruolo rappresentativo e simbolico e le funzioni integrate del centro storico, quale luogo di attività artigianali, di scambio e di servizio, della cultura e di rappresentanza pubblica;
 - il sistema insediativo policentrico, basato sulla centralità del Capoluogo, sulla vitalità delle frazioni, prevalentemente organizzate lungo filamenti viari di crinale, aventi ciascuna una peculiare qualità ambientale, e sulla "misura" degli aggregati e dei nuclei e la loro relazione funzionale rispetto alle reti della viabilità storica che strutturano il territorio.
 - la funzione di relazione, di coesione sociale e identitaria per le comunità insediate degli spazi pubblici del territorio comunale e la loro accessibilità pedonale, la qualità delle attrezzature e dei servizi di interesse collettivo a servizio del territorio e degli insediamenti quale elemento determinante la qualità della vita della comunità;
 - la storica modalità d'insediamento per i valori spaziali ed urbanistici che rappresenta, coerente con la morfologia del suolo ed espressione di una razionalità compatibile con i valori del territorio, tale da determinare la qualità urbana e residenziale fino alle prime addizioni novecentesche;
 - la percorribilità pubblica dei tracciati storici, compreso quelli che costituiscono la rete viaria minore, utilizzata per le relazioni più capillari e diffuse, che rappresentano una strutturazione profonda e durevole del territorio e ne consentono la manutenzione e la cura.
4. Il Piano strutturale riconosce altresì un'importante funzione di equilibrio ecologico e funzioni di carattere sociale, ricreativo e paesaggistico agli spazi verdi in genere (coltivati o abbandonati) e al verde pubblico, attrezzato e non, in area urbana.

Art. 33 – Principi e regole d'invarianza

1. Lo statuto del territorio fornisce i principi e le regole dirette alla conservazione delle invarianti strutturali di cui al precedente art. 32, allo scopo di garantire lo sviluppo sostenibile del territorio comunale. Le discipline di cui al presente articolo dovranno essere recepite dal RU e assumono valore di salvaguardie fino alla sua definitiva approvazione, come specificato all'art. 67 delle presenti NTA.
2. Per le risorse e i beni sotto elencati si definiscono le principali caratteristiche e si specificano le regole relative all'uso e le prescrizioni che saranno di riferimento per i piani di settore e per le azioni di governo e che il Regolamento Urbanistico provvederà a sviluppare mediante specifiche discipline, in stretta relazione con gli obiettivi del Piano Strutturale, ai fini dello sviluppo sostenibile.
3. Il Comune di Montepulciano si riserva la possibilità di far esaminare i procedimenti autorizzatori riguardanti le risorse e i beni sotto elencati, rappresentati nelle Tav. P06, dalla Commissione Edilizia Integrata, di cui alla LR 19.04.93, n. 24.

Gli elementi dell'ambiente naturale

Gli elementi territoriali naturali ed il sistema delle connessioni ecologiche presenti sul territorio garantiscono il mantenimento delle prestazioni ambientali e la riproduzione dei processi ecologico-naturali. Svolge per questi aspetti un ruolo particolare il SIR del Lago di Montepulciano, sia SIC (IT5190008) che ZPS, territorio incluso quasi interamente nel sistema delle Riserve naturali della Provincia di Siena ai sensi della LRT 49/95.

Il PS riconosce, nel territorio caratterizzato dall'alternanza tra diversi ecosistemi e aree urbane, il ruolo ecologico per il mantenimento delle prestazioni ambientali ai seguenti elementi:

- boschi
- boschetti e gli alberi isolati o a piccoli gruppi con particolari funzioni ecologiche o con carattere di monumentalità e peculiarità legati a specie, età e dimensione (es.

l'alberatura di *Acer monspessulanum* del Convento dei Cappuccini) anche facenti parte di giardini di dimore storiche

- tutte le forme vegetazionali con funzione di collegamento ecologico
- le siepi e filari alberati
- la rete delle praterie e delle radure dei crinali
- i corsi d'acqua
- la rete idraulica agraria
- le zone umide
- le pozze e raccolte d'acqua a cielo aperto
- i corridoi aperti tra dorsale e fondovalle
- i colli di bottiglia delle rotte migratorie

Non è per questo consentita la realizzazione di nuovi elettrodotti aerei in corrispondenza dei suddetti elementi. In presenza di altre opere infrastrutturali si dovranno prevedere opere atte a mitigarne gli effetti ed in particolare misure per il superamento della frammentazione degli habitat. Il RU approfondirà le valutazioni sugli *elementi dell'ambiente naturale*, così come definite all'art. 4, commi 2 e 5 del presente PS, proponendo azioni specifiche orientate alla loro tutela e rafforzamento.

I corsi d'acqua

Comprendono: i fiumi, torrenti, rii, canali e i loro elementi costitutivi (alvei, argini, briglie, formazioni ripariali, opere di regimazione idraulica). I corsi d'acqua rappresentano un elemento di continuità e quindi di collegamento dei diversi ambienti del territorio e pertanto sono di riferimento per gli interventi di restauro e ristrutturazione territoriale. Costituiscono una risorsa essenziale da tutelare e la pulizia degli alvei, degli argini, delle briglie, la manutenzione dei muretti di sostegno e delle sponde, la manutenzione della vegetazione ripariale e il controllo degli emungimenti, rappresentano fondamentali obiettivi di governo del territorio. Il riconoscimento dell'invarianza delle prestazioni ad essi associate, implica azioni volte al loro mantenimento temporale e spaziale. Nello specifico caso dei corsi d'acqua e dei corpi idrici, tali azioni comportano interventi mirati alla tutela degli acquiferi ed al miglioramento della qualità delle acque.

Per garantire la conservazione e la qualità delle acque è dunque opportuno:

- il censimento, la verifica e i successivi controlli su tutte le opere di emungimento delle acque;
- l'incentivazione e la promozione di forme e tecniche di agricoltura ecocompatibile e il rilascio di fasce non coltivate in prossimità dei corsi d'acqua, o la formazione di fasce tampone;
- la verifica dello stato di efficienza della rete fognaria e degli impianti di depurazione esistenti e il progressivo miglioramento della tenuta idraulica;
- il soddisfacimento della necessità complessiva di depurazione comunale, favorendo per le piccole comunità, se possibile, il ricorso a sistemi di fitodepurazione;
- il miglioramento delle capacità autodepurative dei corsi d'acqua superficiali, con interventi di manutenzione per conservare o ripristinare le caratteristiche di naturalità dell'alveo fluviale, degli ecosistemi e delle fasce verdi ripariali;
- evitare interventi che possano ostacolare il deflusso delle acque, che pregiudichino il mantenimento delle arginature e delle formazioni arboree;
- conservare, ripristinare o creare percorsi pedonali e ciclabili sugli argini, considerando anche le necessità di accesso per la manutenzione degli stessi corsi d'acqua;

- escludere il tombamento dei corsi d'acqua, compresi i fossi e i capofossi, se non necessario per opere di attraversamento stradale e liberare dove possibile i tratti già intubati;
- vietare all'interno del corpo idrico, qualunque trasformazione, manomissione, immissione di reflui non depurati, limitandosi agli interventi volti al disinquinamento, al mantenimento e al miglioramento della vegetazione riparia, al miglioramento del regime idraulico (limitatamente alla pulizia del letto fluviale), alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche e alla realizzazione dei percorsi di attraversamento;
- limitare gli interventi a quelli definiti mediante rinaturalizzazione dei corsi d'acqua, integrazione o ricostituzione della vegetazione ripariale, tramite tecniche di ingegneria naturalistica.

I boschi

Il PS riconosce al bosco le funzioni, ecologico-protettiva, paesaggistica, produttiva e socioeconomica. Le superfici boscate, indipendentemente dalla composizione floristica, lo stato vegetazionale in cui si trovano, dalla forma di governo e dall'età del soprassuolo, sono da tutelare e non è possibile prevederne l'eliminazione o la riduzione se non per motivi di eccezionale interesse pubblico concordemente riconosciuto dagli enti preposti al rilascio delle autorizzazioni e ai sensi della normativa vigente. Per tutte le tipologie di bosco è comunque ammessa e incentivata una gestione sostenibile sia per scopi protettivi (tutela acquiferi e stabilità dei versanti), sia per scopi paesaggistici e sociali ricreativi, sia per finalità produttive.

Il PS riconosce e incentiva tra le funzioni produttive anche quella a scopo energetico (produzione di biomassa per uso energetico), purché mirata all'impiego locale, per una valorizzazione delle risorse economiche e ambientali del territorio.

In fase di gestione delle superfici boscate, le infrastrutture legate al taglio, allestimento ed esbosco, dovranno seguire le buone pratiche selvicolturali, coniugando la sicurezza degli operatori alla salvaguardia idrogeologica. Il Regolamento Urbanistico detterà specifiche modalità di intervento sulla base di ulteriori approfondimenti.

Gli interventi per valorizzare la funzione ricreativo sociale del bosco sono ammessi e incentivati purché le opere non incidano negativamente sul territorio e non si danneggino alberi monumentali, habitat o specie prioritarie ai sensi della Direttiva habitat 92/43 e della LRT 56/2000 e non comportino disturbo per le specie, animali o vegetali, tutelate.

Il PS riconosce pari importanza ad arbusteti, cespuglieti e forme vegetazionali minori quando sia attribuito loro un ruolo e funzione a livello territoriale ed ambientale assimilabile a quelle del bosco. La loro eliminazione non è ammissibile se non per indispensabili e comprovati motivi e deve essere autorizzata e assoggettata a interventi compensativi.

Il PS considera poi, quali elementi da sottoporre a tutela in tutto il territorio comunale, le piante forestali isolate, a gruppi, a filari o costituenti siepi, non ricomprese nei boschi e situate al di fuori dei centri urbani, che rivestono carattere di monumentalità, eccezionalità o peculiarità (determinabile in base a specie, età e dimensione della pianta o particolare ubicazione), dotate delle seguenti caratteristiche:

a) le piante aventi:

1) diametro maggiore di 40 centimetri per:

Quercus sp. pl. querce

Fagus sylvatica L. faggio

Acer sp.pl. aceri

Tilia sp.pl. tigli

Ulmus sp.pl. olmi

Fraxinus excelsior L. frassino maggiore

Pinus pinea L. pino domestico

Castanea sativa Mill. castagno

2) diametro maggiore di 30 centimetri per:

Cupressus sempervirens L. cipresso comune

3) diametro maggiore di 10 centimetri per:

Taxus baccata L. tasso.

b) singole piante specificamente individuate, per tipologia e localizzazione, dalla comunità montana e dalla Provincia;

c) siepi, filari o altre formazioni forestali che non presentano le dimensioni, la densità o la copertura del suolo del bosco, specificamente individuate, per tipologia e localizzazione, dalla comunità montana e dalla Provincia.

I boschi di specie esotiche o comunque improprie, dovrebbero essere oggetto di piani o progetti di rinaturalizzazione, per la graduale sostituzione con la componente autoctona. Il Regolamento Urbanistico dovrà esaminare questa opportunità, individuandola anche come miglioramento ambientale prioritario per le aziende interessate da trasformazioni di edifici, nuclei e terreni in genere.

La tessitura agraria di pregio e le sistemazioni idraulico agrarie tradizionali di pianura e di collina

Sono elementi territoriali, che oltre a svolgere una funzione agricola-produttiva, insieme alle aree boscate, hanno una forte valenza paesaggistica e costituiscono una componente essenziale per il mantenimento degli equilibri ecologici e per la stabilità dei versanti.

Le sistemazioni agrarie tradizionali sono state mantenute in porzioni di territorio assai limitate. Il promiscuo, l'arborato a vite, erano di norma associati a ordinamenti colturali tradizionali (comprendenti la produzione di ortaggi, olio, vino, carne prodotta da animali di bassa corte o suini allevati per autoconsumo).

Il valore paesistico, ambientale e testimoniale di queste opere, che caratterizzano le diversità dei territori, esprimendone spesso l'unicità, è tale che esse devono essere mantenute e pertanto tutelate. Devono essere quindi perseguiti tutti quegli interventi volti alla manutenzione e salvaguardia delle tessiture e delle sistemazioni agrarie tradizionali e degli elementi qualificanti il paesaggio, in alcuni casi prevedendo anche la loro ricostituzione. La consapevolezza degli elevati costi di manutenzione di queste opere, ad alta intensità di lavoro manuale, deve orientare politiche in grado di rendere economicamente più sostenibile la manutenzione/ricostituzione del paesaggio tradizionale di collina e della pianura e definire sistemi premiali e incentivanti, soprattutto verso quei soggetti che non hanno un ritorno economico diretto o indiretto (quale è ad es. in termini di immagine, quello di un'azienda agrituristica o turistica che "vende" anche territorio).

Le sistemazioni agrarie di pregio consistono negli arborati a vite della pianura, nei promiscui di vite e olivo nelle aree collinari, nelle sistemazioni a terrazzi e ciglioni eseguite per la coltivazione nelle aree più impervie.

Il PS riconosce quali emergenze del paesaggio agrario da tutelare le tessiture agrarie di pregio e le altre emergenze individuate e localizzate nella carta dello statuto del territorio, le Invarianti strutturali.

Tali emergenze sono rappresentate dalle tessiture agrarie a maglia fitta dell'olivo e del promiscuo, caratteristiche delle zone collinari, dalla maglia fitta di pianura o con permanenze del tessuto agrario della bonifica, tipica di alcune zone pianeggianti e di bonifica, dalla tessitura agraria dei seminativi con significativa presenza dell'arborato a vite, dalle aree calanchive. Non è consentita la realizzazione di nuovi elettrodotti aerei in corrispondenza dei suddetti elementi.

Il PS tiene conto anche delle tessiture agrarie che denotano un progressivo livello di alterazione variabile del paesaggio e dell'agro-ecosistema. Invariante in questo caso sono le prestazioni e i benefici che le sistemazioni comportano, principalmente quindi la geometria nel sistema di scolo delle acque e delle viabilità poderali mentre si deve incentivare la ricostituzione, anche parziale, della vegetazione che un tempo delimitava i campi, soprattutto quando questa serve a ricostituire o migliorare la rete ecologica. Qualora se ne constati l'inefficienza idraulica in presenza di un piano

generale di riordino fondiario è ammessa la modifica del reticolo idraulico. La realizzazione di modesti invasi o laghetti è consentita solo se oltre ad assicurare l'accumulo delle risorse è finalizzata alla bonifica idraulica e se prevede una sistemazione dei rilevati e delle sponde compatibile con un corretto inserimento ambientale e paesaggistico.

Il Regolamento Urbanistico dovrà:

- garantire la continuità delle funzioni agricole e la permanenza delle valenze paesaggistiche, in particolare non sono ammesse l'alterazione dei terrazzamenti e dei ciglionamenti, dei muri in pietrame presenti spesso in forma residuale nel territorio comunale;
- elaborare una disciplina che garantisca la tutela delle sistemazioni colturali tradizionali, tenendo tuttavia conto di quelle trasformazioni che si rendono indispensabili.

I manufatti della bonifica

Sono gli elementi artificiali della Val di Chiana, caratterizzata dagli interventi di bonifica e dalla presenza del sistema delle fattorie granducali con edifici di grande interesse architettonico e documentale. Questo straordinario *unicum* territoriale deve essere considerato complessivamente e le azioni di governo dovranno mirare alla sua conservazione e valorizzazione, integrando i valori storici e testimoniali con le qualità naturalistiche e ambientali. Le fattorie e le case coloniche sono quindi soggette a restauro, salvaguardia e conservazione, dell'impianto architettonico, dei materiali e delle tecniche costruttive originali, nonché alla trasformazione limitata delle sistemazioni esterne, così come soggetti alla conservazione sono tutti gli elementi quali i manufatti di ingegneria idraulica, la viabilità podereale, i viali alberati e il reticolo idrografico. Questi elementi sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale, al ripristino degli elementi mancanti e alla loro valorizzazione culturale in quanto testimonianza di saperi produttivi e di archeologia industriale.

Il Regolamento urbanistico dovrà prevedere:

- la ricostruzione e il potenziamento della percorribilità, anche con la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili per la fruizione, da realizzarsi con tecniche di ingegneria naturalistica e/o quelle proprie del paesaggio rurale;
- il mantenimento e/o il ripristino delle alberature residue, delle viabilità poderali ed il restauro e la conservazione dei manufatti della bonifica;
- la rinaturalizzazione delle aree attraverso la localizzazione di alberature, vegetazione non colturale, siepi etc. Il R.U. dovrà individuare anche forme di incentivazione finalizzate al raggiungimento di tali obiettivi;
- la salvaguardia delle vedute di valore paesaggistico, con il divieto di impianto di pannelli pubblicitari, cartellonistica in genere, ripetitori e antenne, telefoniche e no;
- la previsione di ambiti di salvaguardia contigui all'area protetta del Lago di Montepulciano, che ne consentano la tutela e la corretta e più completa fruizione. Non devono per questi essere ammessi interventi che possono recare pregiudizio alla continuità della esclusiva attività agricola ed alla sostanziale permanenza delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche dell'area.

Il sistema degli insediamenti

Centri del sistema urbano provinciale

I centri urbani rappresentati dal Capoluogo e dalle frazioni sono la struttura portante del sistema insediativo poliziano - esito di processi di lunga durata che hanno visto succedersi di alterne geografie politiche, sociali ed economiche - e ancora oggi costituiscono gli elementi che più caratterizzano i modi di essere e di vivere degli abitanti. Il PS riconosce i centri del sistema urbano provinciale, ovvero il capoluogo Montepulciano, Sant'Albino, Abbadia, Acquaviva, Gracciano, Stazione di Montepulciano, Valiano, quali capisaldi del sistema insediativo policentrico del territorio.

La singolarità e la forte identità delle frazioni, la loro riconoscibilità all'interno dell'intero organismo territoriale sono un valore da mantenere e rafforzare. Invariante è il loro ruolo che struttura il sistema insediativo e che ordina le relazioni territoriali, anche quelle con il territorio aperto. Il Regolamento Urbanistico, oltre ad approfondire gli elementi di conoscenza e di documentazione del PS, sulla base dei quali sono stati distinti i tessuti edilizi ed urbanistici, in particolare i rilievi dei centri urbani di cui alle Tav. QC 19, dovrà:

- prevedere una specifica disciplina per la gestione degli interventi ammissibili, al fine di costruire regole coerenti per gli interventi sugli edifici e per gli spazi aperti, che potranno prevedere interventi mirati di demolizione di volumi accessori con o senza ricostruzione e solo per determinati tipi edilizi, individuando le aree e gli edifici che presentano un degrado urbanistico ed edilizio e per i quali prevedere piani di recupero di iniziativa pubblica o privata;
- consentire, nei centri storici minori, nei nuclei degradati o nelle parti in via di abbandono, l'inserimento negli edifici esistenti di funzioni artigianali, terziarie e commerciali compatibili con l'attività residenziale e con le tipologie preesistenti, per la valorizzazione della rete commerciale minore, al fine di favorirne la rivitalizzazione;
- articolare tipi edilizi, caratteri architettonici e componenti tecniche e materiche, configurazione e sviluppo degli spazi aperti urbani di nuova costituzione, sulla base di specifici obiettivi di qualità urbana e ambientale, riqualificando complessivamente il centro, anche nelle sue parti esistenti, per il superamento della monofunzionalità e della separazione sociale.

Le aree di pertinenza dei centri del sistema urbano provinciale

Si tratta di aree di particolare pregio ambientale e paesaggistico, per la presenza e l'elevato grado di conservazione delle sistemazioni agrarie tradizionali e per l'importante funzione legata alla corretta percezione degli stessi valori urbani. A causa della loro prossimità alle strutture urbane e ai tessuti residenziali più recenti, sono però potenzialmente soggette ad un uso periurbano e ad interventi quali sistemazioni esterne, recinzioni, realizzazione di manufatti, ecc., estranei alle caratteristiche rurali proprie dei luoghi.

Il PS, nella tav.P08, individua i perimetri delle aree di pertinenza, ovvero di quelle aree che sono da considerarsi intorno territoriale contiguo degli ambiti urbani, così come verranno definiti dai successivi RU. Sino all'approvazione del primo RU, sono escluse da dette aree di pertinenza paesaggistica dei centri, le parti di territorio comprese all'interno degli ambiti urbani del PS e previste come urbanizzabili dal PRG previgente.

La continuità del ruolo di cintura rurale ad elevato valore paesaggistico e la permanenza delle funzioni agricole deve quindi essere tutelata, insieme alla salvaguardia dei valori simbolici, morfologici e ambientali, nonché dell'immagine paesaggistica dei centri. Si dovrà per questo favorire il recupero degli edifici presenti per finalità connesse alla conduzione dei fondi rurali e la conservazione e il recupero o il ripristino della tessitura agraria, della vegetazione non colturale, dei percorsi campestri e dei sentieri e dei valori di integrità paesaggistico-ambientale, con la totale esclusione di nuove edificazioni residenziali. Nelle aree di pertinenza non è altresì consentita la realizzazione di nuovi impianti per il trasporto dell'energia ed elettrodotti aerei.

Il RU definirà in maniera specifica la disciplina delle aree di pertinenza dei centri del sistema urbano provinciale e preciserà i criteri per la scelta delle aree da trasformare urbanisticamente, per garantire la persistenza delle relazioni tra insediamenti e contesto agricolo e paesaggistico circostante. Il RU dovrà, in particolare:

- nella previsione di trasformazioni edilizie dei suoli, privilegiare il completamento e la ricucitura degli insediamenti esistenti e consentire l'eventuale crescita in contiguità con l'edificato esistente, distinguendole così dal territorio rurale, evitando l'apertura di nuovi fronti edilizi nel territorio aperto ed escludendola comunque in presenza delle tessiture agrarie di particolare pregio;

- limitare gli interventi di alterazione dell'andamento planoaltimetrico del terreno, di scavo per la realizzazione di canali, laghetti, ecc., per la modifica dei percorsi interpoderali esistenti;
- consentire nuove costruzioni per residenze rurali solo all'interno degli interventi previsti nei PMAA e solo nel caso che non possano essere collocate in altro luogo, al di fuori dell'area di pertinenza dei centri urbani;
- prevedere la tutela e riqualificazione dei fronti e delle visuali verso i centri urbani, anche attraverso interventi di riqualificazione agricola, per la valorizzazione delle frazioni e del Capoluogo.

Gli aggregati

I nuclei minori sparsi, ovvero gli aggregati in prevalenza costituiti da borghi lineari e corti rurali, rappresentano una peculiare forma insediativa del territorio. Tra questi, il borgo di Cervognano e di Ascianello e i tessuti edilizi lungo le strade storiche, oggi quasi completamente ricondotti all'ambiente urbano, di Salcheto, Tre Berte e Fonte al Giunco, mentre conservano l'ambientazione rurale i nuclei di case coloniche di Palazzo Vecchio e dei Granai. La loro presenza struttura la presenza umana diffusa nel territorio, quali nuclei del sistema insediativo, unitamente ai tracciati della viabilità storica, costituendo una stretta relazione con gli assetti agrari delle ville-fattoria.

Sono considerati un valore permanente e sono quindi da attivare processi per la loro valorizzazione. Per questo e per il valore culturale che gli aggregati rivestono all'interno del paesaggio di Montepulciano è di norma esclusa la costruzione o sostituzione degli edifici secondo impianti diversi da quello consolidato. Le politiche settoriali dovranno prevedere azioni e provvedimenti per la valorizzazione e la promozione a scopo turistico e ricreativo degli itinerari storici, con la organizzazione di percorsi storico-culturali, paesaggistici e panoramici, legati al tempo libero.

Il Regolamento Urbanistico dovrà:

- negli interventi di recupero privilegiare il riutilizzo dei materiali e delle tecniche costruttive tradizionali. Inoltre devono essere segnalati ed evidenziati gli elementi architettonici qualificanti, l'edilizia minore, gli spazi aperti comuni e il loro uso, le pavimentazioni, i materiali, i manufatti e le tecnologie più tipiche;
- per migliorare la qualità degli insediamenti rilevare le forme di degrado tipologico esistenti, gli eventuali manufatti incongrui, le forme di alterazione e di degrado fisico e di inquinamento ambientale da risanare;
- prevedere interventi per edifici e spazi aperti di conservazione, ripristino, o adeguamento e riuso che non siano in contrasto con i caratteri morfologici e paesaggistici, orientati alla riqualificazione e alla riconoscibilità dei nuclei stessi.
- prevedere la possibilità della demolizione di volumi accessori incongrui e la loro ricostruzione nel lotto di pertinenza, nel rispetto degli elementi costitutivi e dei caratteri formali e strutturali degli edifici principali.

Aree di pertinenza degli aggregati

Le aree di pertinenza degli aggregati, in quanto individuate in relazione al valore intrinseco della struttura edilizia, in rapporto al paesaggio circostante, alla loro localizzazione più o meno aperta alle visuali esterne, sono aree sottoposte a particolare normativa di tutela paesaggistica al fine di salvaguardare l'ambiente e il paesaggio.

Queste aree non possono essere distrutte ovvero modificate in modo che sia arrecato pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto di protezione. Il PS per questo, per gli aggregati di seguito elencati e la corrispondente area di pertinenza, in ragione della compiutezza e integrità della configurazione urbanistica ed edilizia, nonché della dominanza del sito nel paesaggio circostante o, viceversa, per la presenza di significative alterazioni del tessuto edilizio originario e la non significativa rilevanza del rapporto di integrazione con l'intorno paesaggistico e dei caratteri architettonici presenti, definisce le seguenti discipline in ordine alla classificazione svolta.

Per i seguenti aggregati:

1. Pal.zo Vecchio: aggregato di case coloniche.
2. Ascianello: aggregato di case coloniche; chiesa, parrocchia 1833 (SS. Vincenzo e Anastasio); Villa 8/900 con giardino.
3. I Granai: aggregato di case coloniche.

Il RU preciserà una disciplina di tutela conservativa, che escluda la nuova edificazione, salvo eventuali annessi agricoli, solo se ammissibili con PMAA con valore di piano attuativo e non situabili altrove, in tutti i casi previo specifiche valutazioni di compatibilità, così come definite all'art. 4, commi 3 e 4 del presente PS.

Per i seguenti aggregati:

1. F.te al Giunco: aggregato lineare lungo strada.
2. Salcheto: aggregato lineare lungo strada.
3. Cervognano: aggregato lineare lungo strada; chiesa suffraganea trasformata, parrocchia 1833 (S. Andrea).
4. Tre Berte: aggregato lineare lungo strada.

Il RU preciserà una disciplina di eventuale crescita secondo linee e direzioni coerenti con l'impianto urbanistico (in contiguità con i tessuti esistenti, in ambiti spaziali non evidenti rispetto ai punti di vista esterni principali), comunque finalizzata al riordino e alla compiutezza del margine urbano e la costruzione di eventuali annessi agricoli, solo se ammissibili con PMAA con valore di piano attuativo, accertata l'impossibilità o l'inopportunità di collocazione in altro luogo esterno all'area di pertinenza, attraverso specifiche valutazioni di compatibilità, così come definite all'art. 4, commi 3 e 4 del presente PS.

- negli aggregati e nelle loro aree di pertinenza, così come descritte alla Tav. P06, non sono consentiti interventi o sistemazioni che alterino i versanti e la struttura geomorfologica superficiale, mentre i caratteri e le modalità costruttive di manufatti di qualsiasi tipo (recinzioni, muri di contenimento, opere infrastrutturali, pavimentazioni esterne, ecc.), dovrà essere opportunamente e specificatamente disciplinata, anche mediante strumenti tecnici di dettaglio (guide, abachi, ecc.);

- nelle aree di pertinenza non è consentita la collocazione di impianti per il trasporto dell'energia e di elettrodotti aerei.

Il centro storico di Montepulciano

Il centro storico di Montepulciano, così come rappresentato nella Tav. P07, comprende la città all'interno delle mura e anche le più recenti edificazioni e gli spazi vuoti dell'immediato intorno che, con i loro caratteri urbanistici contribuiscono all'istituzione di giusti rapporti tra le parti della città e alla corretta percezione e identificazione dei suoi valori storici e del paesaggio circostante.

Rappresenta un esempio di organico rapporto tra geomorfologia del sito e città costruita. Di tipico impianto medievale, è riuscito ad esprimere tuttavia uno straordinario grado di flessibilità e duttilità tale da consentire, soprattutto nel XV e XVI, l'inserimento di un vero e proprio nuovo sistema di edifici rinascimentali, tutti di grande qualità architettonica che ancora ne caratterizzano l'ambiente. Questo scenario e la permanenza dei caratteri del centro storico sono un valore che deve essere attivamente mantenuto, recuperando e valorizzando le sue qualità.

Il Regolamento Urbanistico dovrà prevedere una specifica disciplina che, anche sulla base della documentazione prodotta per il QC del presente PS, costituita da schede relative agli edifici, ai contesti urbani e agli spazi scoperti, favorisca:

- la conservazione dei caratteri del tessuto storico e la valorizzazione delle qualità estetiche e materiche dell'edilizia storica;
- modi d'intervento e insediamento di funzioni coerenti con la classificazione di valore architettonico, culturale e documentario degli edifici e adeguate all'identità e al ruolo svolto dal centro storico di Montepulciano;

- il ripristino e il miglioramento della qualità ambientale e dei valori urbani e architettonici peculiari e alla valorizzazione degli spazi aperti attraverso uno specifico progetto di suolo;
- la salvaguardia del contesto urbano limitando la percorribilità carrabile e la sosta e incrementando il sistema dei parcheggi al di fuori del centro storico.

Il "castello", centro storico di Valiano

Il borgo all'interno delle mura conserva la primitiva struttura medievale ed è costituito prevalentemente da un tessuto residenziale che seppur modificato rispetto all'originario, mantiene un certo grado di omogeneità tipologica. Si scorgono ancora lunghi tratti delle mura di cinta e resta in piedi una porta in mattoni ad arco quasi intatta.

Questo scenario e la permanenza dei caratteri del centro storico sono un valore che deve essere attivamente mantenuto, recuperando e valorizzando le sue qualità.

Il Regolamento Urbanistico dovrà prevedere:

- la conservazione e il recupero, anche con guide o piani specifici, dei caratteri e delle qualità estetiche e materiche degli edifici, compresi gli elementi di decoro e quelli funzionali, quali gronde, pluviali, ecc.;
- specifiche discipline che individuino modi d'intervento e funzioni coerenti con i caratteri originari e compatibili con i tipi edilizi presenti;
- indirizzi e prescrizioni finalizzati al ripristino e al miglioramento della qualità ambientale e dei valori urbani e architettonici peculiari, in particolare delle mura e degli spazi aperti, come le pavimentazioni, l'illuminazione, ecc..

I centri storici minori delle frazioni

I centri storici minori sono costituiti dai borghi matrice delle frazioni, dai quali poi queste si sono sviluppate, dotandosi di attrezzature e servizi, fino al raggiungimento del rango di centro urbano. Presentano quindi caratteri diversificati: alcuni, sin dall'origine, hanno assunto connotati urbani, per la caratterizzazione tipologica degli edifici o per la dotazione di servizi, altri sorti come borghi rurali solo più tardi si sono evoluti come organismi urbani.

Pur avendo subito importanti trasformazioni e manomissioni, i centri storici delle frazioni rappresentano ancora oggi il fulcro della vita cittadina, o vengono comunque riconosciuti come fondanti l'identità delle frazioni. Per questo devono essere recuperate le loro qualità architettoniche e valorizzata la loro immagine urbana.

Il Regolamento Urbanistico - per migliorare la qualità dei centri storici delle frazioni - approfondirà il rilievo delle forme di degrado tipologico esistenti, segnalando gli eventuali manufatti incongrui, le forme di alterazione e di degrado fisico e materico o ambientale da risanare. Dovrà inoltre assicurare:

- la continuità del loro ruolo, approfondendone le peculiari caratterizzazioni tipologiche e funzionali e valorizzandone le specifiche vocazioni, nel rispetto delle caratteristiche e compatibilmente alle qualità e ai valori dell'edilizia storica. In particolare dovrà:

svolgere una classificazione di valore degli edifici singoli, per individuare modalità d'intervento e di insediamento di funzioni compatibili con i caratteri degli stessi edifici;

perseguire un'adeguata localizzazione e distribuzione delle funzioni e dei servizi, orientata alla valorizzazione della rete commerciale di vicinato e al mantenimento o al potenziamento delle funzioni civili e/o culturali;

- nel recupero il riutilizzo dei materiali e delle tecniche costruttive tradizionali. Inoltre devono essere segnalati ed evidenziati gli elementi architettonici ed urbanistici qualificanti, degli edifici e degli spazi aperti e il loro uso, le pavimentazioni, i materiali, i manufatti e le tecnologie più tipiche.

Patrimonio edilizio presente al 1954

Il patrimonio costituito dai centri storici minori del comune e dagli altri edifici, borghi e tessuti presenti al 1954, è assunto dal PS come ambito significativo di ricerca e riferimento e distinto in cartografia con apposito segno grafico alla tav. P07. Questi edifici sono altresì identificabili dalle riprese aeree del 1954, disponibili sul sito SIGI della Provincia, per i quali, in caso di contrasto o difformità, sono comunque il riferimento prevalente.

L'individuazione di questo patrimonio, anche nel caso in cui risulti modificato rispetto alle origini, discende dal riconoscimento della permanenza di un principio insediativo complessivamente coerente, solo in parte successivamente destrutturato ad opera delle più recenti forme di espansione e trasformazione. Per principio insediativo si intende il modo nel quale gli edifici, manufatti e spazi aperti si dispongono e si compongono nel territorio, sono da conservare in particolare:

- negli edifici del territorio aperto il rapporto edificio/suolo definito dalle caratteristiche planoaltimetriche del terreno e delle relative opere di sistemazione (opere relative alle sezioni del terreno, strutture di contenimento, etc.);
- negli aggregati il rapporto edificio/strada definito dalla particolare dislocazione, dai principali allineamenti planimetrici e dalle opere di connessione (portici, recinzioni, distacchi dal filo stradale, etc.);
- nei centri urbani il rapporto edificio/tessuto insediativo definito essenzialmente dagli allineamenti planimetrici e altimetrici verso lo spazio pubblico (gronde, colmi, etc.).

Il Regolamento Urbanistico, sulla base di una classificazione di valore, anche in relazione alle condizioni di integrità architettonica e tipologica e al livello di modificazione o alterazione degli edifici e degli spazi aperti, al fine di formulare indirizzi e prescrizioni che individuino modi d'intervento e funzioni coerenti con i caratteri originari e compatibili con i tipi edilizi presenti, dovrà:

- dettagliare una disciplina coerente per gli elementi costitutivi degli edifici e degli spazi aperti prevedendo tipi d'intervento che possono andare dalla manutenzione, al restauro, alla ristrutturazione con demolizione e ricostruzione di eventuali parti incongrue, o all'ampliamento, purché volti alla tutela degli assetti consolidati.

Il verde urbano e i giardini storici

Il PS assume come invariante strutturale la rete dei giardini storici, pubblici e privati. Gli interventi di straordinaria manutenzione e ristrutturazione di tali elementi potranno essere eseguite previa presentazione ed approvazione di idonei studi e progetti.

Il Regolamento Urbanistico dovrà:

- censire la rete dei giardini storici urbani e delle sistemazioni associate ai beni storico architettonici del territorio aperto;
- dettagliare le discipline per gli elementi costitutivi degli edifici e degli spazi aperti (conservazione, ripristino, ristrutturazione);
- regolamentare e rendere coerenti le tipologie di recinzione, comprese quelle da realizzare con siepi vive.

I centri civici, le piazze e gli spazi pubblici

Comprendono una ricca dotazione di luoghi civici centrali al Capoluogo ed alle frazioni dove si svolgono diverse attività comunitarie, di impegno, di socializzazione e di svago. Essendo da sempre luogo principale di incontro, di relazione e di scambio, svolgono una rilevante funzione di aggregazione sociale di caratterizzazione urbana.

Sono luoghi per questo da considerarsi patrimonio collettivo da conservare e valorizzare. Attraverso la redazione di specifici progetti, dovranno essere disciplinate le modalità per la riorganizzazione funzionale degli invasi delle piazze e delle strade, così come dell'edificato prospiciente sulla base delle seguenti indicazioni:

- valorizzazione degli spazi pubblici e della fruizione pedonale;

- contenimento e razionalizzazione delle sedi viarie e degli spazi di sosta;
- individuazione di parcheggi anche nelle aree adiacenti;
- progettazione coordinata degli interventi di arredo urbano e di recupero dei prospetti degli edifici.

Le "Leopoldine"

Con il governo di Pietro Leopoldo la Val di Chiana, o meglio i poderi formati sui nuovi terreni coltivabili sul Canale Maestro, diventavano uno dei principali ambiti di sperimentazione dell'aggiornamento tipologico dell'edilizia colonica; le rampe di scale esterne coperte, il portico a piano, la loggia al primo piano, la colombaia sono gli elementi caratterizzanti l'immagine di questi manufatti. La casa della Val di Chiana è di tipo a blocco e isolata, sviluppata su due piani, coperta da tetto a padiglione, sormontata dalla torretta centrale ed arretrata della colombaia, caratterizzata sulla facciata meridionale da portico e loggia a una, due e tre aperture e dimensionata sulle capacità lavorative della famiglia numerosa. Tra questi edifici spiccano quelli della "fila", per la coerenza insediativa, anche dal PTC della Provincia di Siena, assimilate ad un *aggregato*, che include anche il "Torrione", classificato come BSA dal PTC e dotato di specifica disciplina dal presente PS.

Per il loro recupero si dovranno costruire politiche che competono al governo della città e investono più strumenti e settori dell'amministrazione comunale e molteplici attori istituzionali, varie categorie economiche, operatori culturali e attività. Il R. U. dovrà:

- disporre schede normative con le quali disciplinare le modalità di intervento sugli edifici e sugli spazi aperti, le funzioni ammissibili, il codice dei materiali e delle tecniche ammesse;
- individuare destinazioni compatibili ai valori architettonici e progetti integrati e forme di incentivazione al loro riuso;
- prevedere un progetto integrato, a carattere interprovinciale, con la Provincia di Arezzo, così come indicato nel successivo art. 48 - Sistema funzionale agricoltura ambiente turismo cultura.

Viabilità storica, sentieri, strade vicinali, poderali

I tracciati storici, compreso quelli che costituiscono la rete viaria minore e il loro uso pubblico, costituiscono una permanenza da conservare e valorizzare. Insieme ai corsi d'acqua, ai fossi e ai caratteri fisico-morfologici, alla vegetazione e alle sistemazioni agrarie, ai centri urbani e agli aggregati, capisaldi e nuclei del sistema insediativo, rappresentano la struttura profonda, esito di processi di lunga durata, del territorio.

Sono una risorsa essenziale del territorio e gli interventi edilizi e di trasformazione in genere e le scelte di governo sotto il profilo urbanistico devono puntare alla tutela e alla valorizzazione dei tracciati esistenti, anche in funzione della fruibilità pubblica di una rete estesa di percorsi pedonali. In particolare deve essere conservata la loro percorribilità pubblica, dovranno essere conservati i principali elementi caratterizzanti di corredo (vegetazione non colturale, manufatti storici ed opere d'arte) e si dovranno prevedere particolari forme di arredo e segnaletica tali da salvaguardare i principali con visuali di pregio paesaggistico e contemporaneamente garantire accresciuti livelli di comfort e sicurezza per la percorribilità alternativa (pedonale, ciclabile, escursionistica).

La tutela della viabilità deve infatti essere finalizzata non solo alla conservazione dell'oggetto fisico in quanto tale, ma anche in relazione alla sua valorizzazione e alla sua appartenenza a circuiti tematici. Le politiche settoriali dovranno prevedere azioni e provvedimenti per la valorizzazione e la promozione a scopo turistico e ricreativo degli itinerari storici, con la organizzazione di percorsi storico-culturali, paesaggistici e panoramici, legati al tempo libero.

Nel territorio collinare non è consentita la realizzazione di nuovi tracciati stradali, mentre è da recuperare, nella configurazione attuale o in quella da ripristinarsi in base alla documentazione storica, la rete degli sentieri poderali e percorsi esistenti, che collegano le valli e le colline nelle quali si conforma il territorio.

Il Regolamento Urbanistico dovrà prevedere:

- azioni che tendano a conservare e valorizzare l'attuale consistenza e dimensione dei tracciati, garantendone la fruizione pubblica;
- azioni non solo di manutenzione, con l'uso dove necessario di tecniche costruttive e materiali tradizionali o compatibili, per la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili e per la realizzazione di piazzole di sosta o per lo scambio degli autoveicoli, che consentano la migliore fruizione dei beni storici architettonici, paesaggistici e ambientali;
- l'allargamento eventuale delle sezioni stradali, quando consentito, dovrà essere limitato e proporzionato all'esistente sezione prevalente per il migliore inserimento paesaggistico, evitando quando possibile demolizioni e rimozioni di eventuali manufatti tradizionali.

I beni storico architettonici del territorio aperto e loro pertinenze

I beni storico architettonici (BSA) del territorio aperto e le loro pertinenze, seppur ricompresi in ambito urbano, così come riportati nella Tav. P07, costituiti dalle ville, giardini, castelli, fattorie ed edifici specialistici quali chiese, pievi, monasteri e mulini, rappresentano una delle componenti fondamentali del sistema insediativo senese.

Il PS, per il ruolo da questi assunto durante tutta l'evoluzione storica del territorio, riconosce loro il carattere di invariante strutturali e gli attribuisce il valore di patrimonio collettivo da tutelare. Gli immobili e le relative aree di pertinenza sono sottoposte a particolare normativa di tutela paesaggistica al fine di mantenere il contesto figurativo agricolo ed ambientale. Queste aree ed edifici pertanto non possono essere distrutti o modificati in modo che sia arrecato pregiudizio ai riconosciuti valori architettonici e paesaggistici, se non per ripristinare parti perdute e documentate o comunque per reintrodurre elementi tradizionali, consoni alle caratteristiche originarie del contesto.

Il RU dovrà per questo predisporre una schedatura che documenti lo stato di conservazione degli edifici e delle loro pertinenze, dei loro elementi tecno-morfologici e dei loro caratteri materici, stilistici e decorativi, anche al fine di:

- precisare una disciplina che preveda, in relazione alle condizioni di integrità architettonica e tipologica, di modificazione o alterazione degli edifici e dei manufatti la modulazione delle categorie degli interventi;
- prevedere destinazioni d'uso compatibili con i caratteri architettonici e tipologici degli edifici. In particolare si dovrà garantire il rispetto della compatibilità tra tipo edilizio e modalità di riuso, così da favorire il recupero degli edifici insieme al mantenimento e/o il ripristino degli elementi caratterizzanti (scale, ingresso, ecc.);
- prevedere una specifica disciplina per le aree di pertinenza, orientata al mantenimento dei rapporti tra queste e i beni di riferimento, che, in particolare:
 - prevederà la conservazione di tutti gli elementi dell'organizzazione degli spazi aperti (viali alberati, viabilità poderale, case rurali, vegetazione tradizionale non colturale, piantate residue, piante arboree e siepi) e l'eventuale ripristino delle parti perdute se documentate;
 - detterà le regole e le modalità per la realizzazione di annessi agricoli nei casi in cui la villa o l'edificio specialistico svolga anche la funzione di azienda agricola e sia dimostrata l'impossibilità di realizzare gli annessi al di fuori dell'area di pertinenza e previo specifiche valutazioni di compatibilità.

La procedura di valutazione per la realizzazione degli annessi agricoli di cui al punto precedente, che oltre a quanto prescritto all'art. 4, commi 3 e 4 del presente PS e dagli altri strumenti legislativi e regolamentari dovrà comunque basarsi su:

- analisi e valutazione storico - morfologica del complesso architettonico e delle sue varie parti costruite, del giardino formale, degli spazi aperti e degli elementi progettati (pomario, orto, parco, viali alberati, ecc.) nonché degli spazi agricoli più direttamente connessi con il bene storico architettonico connesso all'attività agricola, da estendere, quantomeno, all'intera area di pertinenza paesistica, tenendo in debita considerazione il contesto territoriale-paesistico ambientale interessato (sub-sistema di paesaggio del PS) ;

- definizione degli ambiti da tutelare, restaurare o ripristinare ed individuazione dell'area di intervento a minore impatto percettivo e con i minori effetti di alterazione rispetto al complesso architettonico;

- ricerca di soluzioni architettoniche coerenti con il complesso architettonico e con gli spazi di pertinenza.

Nelle aree di pertinenza dei BSA ove abbiano sede servizi pubblici inerenti l'istruzione, la cultura, la sanità e il termalismo si potranno realizzare nuovi edifici o ampliamenti di quelli esistenti di recente costruzione, attraverso uno specifico piano attuativo e previa valutazione di compatibilità come sopra specificato.

Non è consentita la realizzazione di nuovi elettrodotti aerei in corrispondenza dei suddetti elementi, così come rappresentati alla Tav. P06, Invarianti strutturali.

Altri beni storici extraurbani

Il PS conferma gli edifici di valore individuati dallo strumento urbanistico generale previgente. Il Regolamento Urbanistico dovrà:

- svolgere adeguate analisi e valutazioni di dettaglio del patrimonio edilizio costituito dalle case sparse nel territorio aperto, effettuate tramite schedatura dei complessi edilizi, riportante l'individuazione nel territorio attraverso le diverse cartografie reperibili, a partire dal Catasto Lorenesse e contenente la documentazione fotografica, l'esame dello stato di conservazione e la destinazione d'uso attuale, accertando la presenza di eventuali elementi significativi, ai fini di giungere ad una classificazione del valore del patrimonio architettonico diffuso;

- specificare e dettagliare i tipi d'intervento e i modi d'uso ammessi in ciascun edificio in oggetto, sulla base della compatibilità tra tipo edilizio e modalità di riuso, per assicurare il rispetto degli elementi tecno-morfologici caratterizzanti;

- disciplinare le modalità per la realizzazione di eventuali opere esterne o le trasformazioni relative all'area di pertinenza definita in quella sede, quali recinzioni, muretti e impianti vegetazionali, per assicurare il corretto inserimento nell'intorno figurativo e paesaggistico .

L'edilizia rurale di tipologia tradizionale, costituita dagli edifici legati all'agricoltura, è da considerare un valore peculiare, fondamentale per il riconoscimento degli assetti del territorio rurale, quanto dell'evoluzione urbana.

Elementi caratterizzanti il paesaggio dell'intero territorio comunale, sono per questo da recuperare e restaurare con il mantenimento, la conservazione o il ripristino dell'impianto tipologico e dei materiali tradizionali.

Il Regolamento Urbanistico dovrà:

- perseguire la tutela e il ripristino dei caratteri tipo-morfologici originali e delle qualità estetiche e materiche dell'edilizia storica e degli spazi aperti che ne costituiscono l'intorno, e per questo, negli interventi di recupero, privilegiare il riutilizzo dei materiali e delle tecniche costruttive tradizionali;

- per migliorare la qualità degli insediamenti rilevare le forme di degrado tipologico esistenti, gli eventuali manufatti incongrui, le forme di alterazione e di degrado fisico e ambientale da risanare;

- eventualmente disporre una dettagliata disciplina per le singole modalità di intervento sugli edifici e sugli spazi aperti, che specifichi i materiali e le tecniche ammesse, coerentemente alla classificazione di valore architettonico e documentale svolta;

- definire una specifica disciplina per le destinazioni e le modalità d'uso che rispetti la compatibilità con il tipo edilizio.

Siti archeologici

Sono i siti individuati dal Piano Strutturale sulla base di una ricognizione sulle fonti disponibili. Sono elementi di invarianza i siti e i reperti da mantenersi in sito su parere delle autorità competenti e le eventuali sistemazioni delle aree contermini aventi con essi rapporti contestuali.

Gli elementi di invarianza, ancorché non sottoposti a vincolo di legge, sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale e nelle tracce e sistemazioni del suolo e sottosuolo e alla loro valorizzazione culturale. Le politiche di tutela e valorizzazione del patrimonio archeologico sono dunque orientate a preservare in modo integrato l'ambiente interessato ed il sistema degli spazi aperti, verdi e no, attraverso criteri che, oltre a salvaguardarne il contesto ambientale ed insediativo, promuovano le potenzialità economiche e sociali correlate alle stesse risorse archeologiche.

Il Regolamento Urbanistico e le norme di rango regolamentare correlate disciplinano le modalità di tutela, anche per quanto riguarda la documentazione specifica da allegare ai progetti che interessino i siti di cui al presente articolo, con cui si determinano le fasi dei lavori, la gestione del cantiere e le forme di sorveglianza.

Art. 34 – La tessitura agraria

1. Il Piano Strutturale considera come Tessitura agraria l'insieme degli elementi fisici e vegetazionali che nel loro insieme determinano il disegno dei campi. Concorrono alla definizione della tessitura agraria, così come individuata nella tav. P08.2:

Le sistemazioni idraulico-agrarie di pianura e di collina, tradizionali e non;

La forma e dimensione dei campi;

La rete scolante e le solcature;

Le colture arboree;

Le piante arboree non colturali e le siepi vive

La viabilità campestre.

Il P.S. assume le tessiture agrarie di pregio quali risorse da tutelare per la funzione che svolgono sia sotto il profilo paesaggistico che sotto quella della difesa del suolo e della diversificazione degli habitat naturali.

2. Il P.S. ha individuato le tessiture agrarie esistenti sul territorio e, come già specificato, stabilisce che la loro conservazione o azioni positive di manutenzione e recupero, ripristino e ricostituzione, debbano essere incentivate sia nell'ambito della redazione e valutazione dei PMAA, sia al di fuori degli ambiti di applicazione della disciplina del territorio rurale di cui alla LR 1/05 e sue successive modifiche.

3. Il P.S. riconosce tre forme significative di tessitura agraria, a maglia fitta, maglia media, maglia larga, corrispondenti a tre stadi di trasformazione e di progressiva alterazione dell'agroecosistema, dotate di capacità decrescente di difesa del suolo, di regimazione delle acque e capacità di invaso.

Si intendono per tessiture agrarie:

- *a maglia fitta* quelle caratterizzate dalla permanenza di associazioni colturali tradizionali - vite/ulivo/seminativi - della forma e dimensione dei campi, della viabilità poderale e dei confini, in genere coincidenti con la rete scolante principale;

- *a maglia media* quelle caratterizzate dalla eliminazione delle colture arboree, con accorpamento e semplificazione dei campi, mantenendo tuttavia alcuni elementi originari quali la viabilità poderale e la forma dei confini più ampi con permanenza di siepi e di presenze arboree;

- *a maglia larga* quelle caratterizzate dalla ristrutturazione totale della maglia dei campi, della rete scolante e della viabilità poderale, con accorpamenti su grandi

dimensioni dei campi, nonché eliminazione pressoché totale delle colture arboree tradizionali e di ogni forma di vegetazione arborea e arbustiva.

4. Il piano strutturale detta per ciascuna delle tre forme significative i seguenti indirizzi e prescrizioni:

- nelle **zone a maglia fitta** deve essere perseguita la massima tutela delle sistemazioni idraulico-agrarie e della vegetazione non colturale, con possibilità di limitati accorpamenti dei campi che non comportino rimodellamenti del suolo e che non riducano la capacità di invaso della rete scolante: possono essere eliminate le piantate residue poste all'interno dei campi con eccezione di quelle di bordo o poste in fregio alla viabilità campestre. É inoltre da tutelare la viabilità campestre e il disegno esterno dei campi derivanti da accorpamenti.

Eventuali trasformazioni anche sostanziali potranno essere ammesse purché corredate da un'analisi progettuale che ne dimostri le caratteristiche migliorative dal punto di vista idraulico, tecnico-agronomico e paesistico-ambientale; limitare gli interventi di

- nelle **zone a maglia media** deve essere garantita la tutela nella condizione attuale - risultante da estesi processi di accorpamento, semplificazione ed eliminazione delle colture arboree - evitando ulteriori accorpamenti e rimodellamenti del suolo. Il ripristino della tessitura agraria tradizionale è da considerare, in questo caso, un miglioramento ambientale prioritario. Le eventuali trasformazioni rilevanti sono corredate da un'analisi progettuale che ne dimostri le caratteristiche migliorative dal punto di vista idraulico, tecnico-agronomico e paesistico-ambientale.

- nelle **zone a maglia larga**, eventuali ulteriori trasformazioni della tessitura agraria dovranno riconsiderare gli esiti dei radicali processi di accorpamento, mediante progetti di recupero o miglioramento della rete scolante e di reintroduzione della vegetazione arborea, anche lineare, più significativa. Devono inoltre essere conservate le ormai limitatissime tracce della tessitura agraria precedente (presenze arboree, fossi bordati da vinchi, salici e gelsi, viabilità campestre). Eventuali trasformazioni rilevanti sono corredate da un'analisi progettuale che ne dimostri le caratteristiche migliorative dal punto di vista idraulico, tecnico-agronomico e paesistico-ambientale.

5. I PMAA e tutti gli interventi che riguardano porzioni di territorio aperto quali resedi di fabbricati ecc., che comportino modifiche della maglia agraria nelle forme ammesse ai punti precedenti, devono contenere il rilievo degli elementi di cui al primo comma ed una relazione sulla condizione di efficacia della rete scolante, nella quale sia dimostrata la pari o maggiore efficacia della nuova sistemazione in ordine alla regimazione delle acque e alla difesa del suolo.

6. Indipendentemente dalla loro collocazione (maglia fitta, media o larga) le sistemazioni idraulico-agrarie (terrazzamenti, ciglionamenti, muri di contenimento lungo le strade), anche se non censite specificamente, sono da conservare integralmente anche attraverso il risarcimento nelle parti crollate, fatta salva la possibilità, nei casi di crolli totali, di realizzare soluzioni diverse purché ambientalmente compatibili sul piano delle tecniche costruttive e dei materiali impiegati, e di pari o maggiore efficacia sul piano della difesa del suolo e della regimazione delle acque.

7. Nel P.S., in sono state individuate le seguenti tipologie di emergenze del paesaggio agrario:

- tessuto agrario tradizionale a maglia fitta con prevalenza dell'olivo e del promiscuo;
- tessuto agrario tradizionale a maglia fitta tipico del frazionamento perturbano;
- seminativi di pianura con permanenze del tessuto agrario della bonifica, tessuti agrari a maglia fitta e Tessuti agrari a mosaico delle aree di piana;
- seminativi con presenza significativa dell'arborato a vite;
- vigneti meccanizzati di grande estensione con ridisegno integrale della maglia agraria;

- seminativi a maglia larga con eliminazione integrale della vegetazione arborea e arbustiva;
- tessuti agrari a maglia media.

Art. 35 – I sistemi territoriali e funzionali

1. Per conseguire gli obiettivi di sviluppo sostenibile, il territorio comunale viene suddiviso, per la sua organizzazione gestionale, in tre **sistemi territoriali** che costituiscono il riferimento principale per ogni tipo di strategia, riconosciuti sulla base della sintesi tra caratteristiche fisico-morfologiche dei luoghi e dei sistemi insediativi, attività che vi si svolgono e connotazioni di paesaggio.

2. Ogni sistema territoriale si articola a sua volta al proprio interno in ambiti più specifici a seconda delle maggiori o minori caratterizzazioni impresse dagli usi recenti, dai sistemi idrografici, dagli orientamenti dei versanti, da particolarità geomorfologiche, uso del suolo, insediamenti e dalla permanenza o persistenza di strutture antiche. Sono riconosciuti così dieci **sub-sistemi di paesaggio** che, sulla base delle caratteristiche di omogeneità riscontrate, costituiscono il riferimento per la valorizzazione e la tutela dell'integrità paesistica del territorio.

3. I **sistemi funzionali** integrano i sistemi territoriali, ai quali si sovrappongono, arricchendone le indicazioni e specificandone i contenuti, per gli elementi, le parti di territorio e le attività verso le quali si definiscono specifici obiettivi di organizzazione, di riordino e di qualificazione ambientale e infrastrutturale.

4. Ciascuna porzione del territorio comunale è inclusa in un sistema territoriale, a sua volta articolato in sub-sistemi di paesaggio, che il presente Piano Strutturale così definisce:

SISTEMA TERRITORIALE DELLA COLLINA INTERNA

Sub-Sistema di Montepulciano

Sub-Sistema delle Crete

Sub-Sistema di Poggiano e Pianoia

Sub-Sistema di Poggiardelli

Sub-sistema di S. Albino

SISTEMA TERRITORIALE PEDECOLLINARE

Sub-Sistema della collina insediata

Sub-Sistema di Cervignano e delle Cerraie

Sub-sistema dei colli di Valiano

SISTEMA TERRITORIALE DELLA PIANURA

Sub-Sistema della pianura bonificata

Sub-Sistema del lago di Montepulciano

5. Sistemi territoriali e sub-sistemi di paesaggio vengono organicamente attraversati da ulteriori sistemi funzionali a specifiche politiche che il piano intende perseguire e che individua in:

Sistema funzionale della produzione agricola

Sistema funzionale ambiente - agricoltura-cultura- turismo

Sistema funzionale della mobilità

6. La suddivisione del territorio comunale in sistemi e sub-sistemi è atto di contenuto progettuale che deriva sia dal riconoscimento di specifici caratteri esistenti, sia dall'attribuzione di un preciso valore programmatico, corrispondente alla strategia di identificare le diverse identità territoriali per poi trattarle nel piano valorizzandone le specificità, esaltandone i diversi ruoli nel più complesso sistema territoriale provinciale. Il Regolamento Urbanistico potrà definire, individuare e perimetrare ulteriori articolazioni dei sistemi territoriali e funzionali.

Art. 36 – Sistema territoriale delle colline interne

1. Ricomprende i rilievi ad ovest del territorio comunale, tra i quali spiccano lo sperone di Montepulciano, il colle di Totona e quello di Poggiardelli, tutti al di sopra dei 600 m di altitudine, e la linea di crinale che separa la Val di Chiana dalla Val d'Orcia.

Il sistema è caratterizzato dalla presenza del Capoluogo, centro urbano dotato di servizi per un'area ben più estesa di quella comunale, e del suo straordinario centro storico, di cui vanno potenziate le vocazioni urbane connesse alla cultura, alla formazione, al commercio e ai servizi superiori.

Nel Sistema di alta collina si concentrano le più importanti coperture boschive ed aree naturali del territorio ed è scarsissima la presenza di strutture insediative.

2. **Obiettivi** principali relativi al Sistema Territoriale sono:

- il mantenimento ed il recupero della stabilità idrogeologica del territorio, la tutela e la riqualificazione delle aree boscate e la loro valorizzazione in relazione al contesto circostante;

- la valorizzazione ambientale e paesaggistica del territorio collinare e montano ed il mantenimento e la qualificazione dell'economia agricola e forestale, riferita in particolare alle risorse agricole di qualità e all'allevamento semibrado e biologico, anche in relazione ai territori contermini dei comuni di Chianciano, Torrita di Siena e Pienza;

- la costituzione di un'area protetta (ANPIL), di concerto con il Comune di Chianciano Terme e la Provincia di Siena, comprendente il colle di Poggiardelli e dei Monti di Sopra, per la valorizzazione e la promozione del patrimonio territoriale naturale e culturale;

- la tutela e la valorizzazione del centro antico di Montepulciano, degli edifici e dei manufatti di valore e del patrimonio identitario;

- la riqualificazione degli insediamenti residenziali recenti del Capoluogo e di S. Albino per consolidarne i caratteri e migliorarne la qualità urbana;

- lo sviluppo di economie legate alle specificità ambientali, paesistiche, agroalimentari, culturali e produttive del territorio, all'innovazione dei servizi alla persona e alle imprese e alla promozione di servizi culturali, informativi e tecnici a supporto degli assi di sviluppo indicati per l'intero territorio comunale, ovvero:

- a) consolidare il turismo culturale;

- b) migliorare la rete del turismo eno-gastronomico;

- c) potenziare il turismo escursionistico e sportivo;

- d) rafforzare ed integrare il turismo termale;

- qualificare, ampliare e diversificare l'offerta di ospitalità, in particolare verso giovani e famiglie, attraverso la realizzazione di un campeggio integrato ad attività sportive-ricreative, che recuperi l'area già infrastrutturata di proprietà pubblica della pista per motocross esistente;

- la valorizzazione del ruolo di presidio ambientale delle aziende agricole con particolare riferimento alle zone di maggior pregio ambientale e di più basso livello di produttività.

3. **Indirizzi e strategie.** Le azioni da perseguire attraverso il Regolamento Urbanistico, dovranno essere orientate a:

- promuovere la rinaturalizzazione del paesaggio dell'alta collina e il rafforzamento della rete dei corridoi ecologici e paesistici multifunzionali di connessione con i siti ad elevata naturalità della collina e della pianura;

- la rivitalizzazione, nella collina coltivata e nelle aree montane, del patrimonio agricolo-forestale e sviluppo di attività economiche integrative, del turismo escursionistico e naturalistico, la salvaguardia e il miglioramento ambientale, mantenendo i caratteri di qualità del paesaggio e la pubblica accessibilità ai percorsi

di diverso ordine e grado, comprese le strade interpoderali e potenziando la rete dei sentieri;

- rafforzare la tutela e promuovere la valorizzazione turistica del patrimonio di risorse identitarie locali, con particolare riferimento al centro storico di Montepulciano, ai valori artistici e monumentali, alle risorse ambientali e paesaggistiche, alle funzioni culturali e dello spettacolo, alle produzioni di qualità dell'artigianato e dell'agricoltura, al termalismo, nella prospettiva di un loro sviluppo equilibrato ed integrato in accordo con i soggetti sociali ed economici;

- accrescere la rete e la qualità dei servizi formativi, per tutti i livelli di istruzione fino a quelli universitari e post-universitari oggi assenti, contribuendo a promuovere lo sviluppo culturale e la qualità degli interventi sul territorio;

- integrare e ampliare l'offerta dei servizi per l'ospitalità, coerentemente agli obiettivi di varietà e diversificazione dell'offerta turistica, orientandola anche verso l'escursionismo e il turismo ambientale ed in considerazione delle nuove prospettive indicate nello scenario strategico di riferimento, attraverso:

- la realizzazione di un campeggio integrato ad attività sportivo-ricreative, che recuperi l'area già infrastrutturata di proprietà pubblica della pista per motocross esistente;

- la possibilità di integrare l'attività agricola con altre funzioni ed attività, esclusivamente attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente e solo nei sub sistemi di Poggiano e Pianoia e di Poggiardelli;

- la valorizzazione della risorsa termale, l'incremento della gamma dei servizi offerti per la cura del corpo e del loisir, attraverso una più efficace integrazione con gli itinerari culturali, ambientali, escursionistici ed enogastronomici del sistema e di quelli limitrofi e attraverso il recupero paesaggistico e funzionale della cava di S. Albino, area estrattiva soggetta a recupero ambientale;

- la qualificazione dei servizi commerciali per il bacino di area vasta e riqualificazione delle attività produttive, incentivando le attività di servizio al nuovo scenario di sviluppo agro-terziario di eccellenza, adeguando e riqualificando le zone industriali/artigianali alle nuove esigenze di produzione e commercializzazione della città e del territorio, favorendo la rilocalizzazione di attività produttive presenti in ambiti impropri in aree tecnologicamente ed ecologicamente attrezzabili, anche all'esterno del sistema;

4. **Prescrizioni.** Il Regolamento urbanistico dovrà:

- prevedere adeguati interventi di bio-ingegneria per il riassetto ed il riequilibrio idrogeologico su dissesti attivi e/o quiescenti e per ridurre l'estensione delle aree di versante a forte erosione superficiale attraverso ripristino dei canali di drenaggio delle acque e mediante tecniche naturalistiche di risanamento e di ricostruzione del manto vegetale su aree denudate, anche per la riconversione graduale di cedui degradati verso cenosi più stabili, compatibilmente con la natura del suolo e con le potenzialità di evoluzione dell'impianto;

- prevedere misure e discipline incentivanti il presidio del territorio agricolo e la coltivazione, anche per l'autoconsumo, come fattore in grado di formare e mantenere l'immagine del paesaggio tipico toscano e gli interventi corretti di regimazione superficiale e coltivazione di qualità nelle zone collinari;

- prevedere la realizzazione di itinerari culturali-escursionistici-naturalistici, integrati con le mete turistiche accessibili da Montepulciano, anche oltre i confini comunali, nella prospettiva di un distretto turistico delle colline interne, incentivando il presidio del territorio anche con attività integrative di quelle agricole;

- migliorare l'accessibilità territoriale e l'intermodalità degli spostamenti. In particolare dovranno essere riqualificati gli accessi territoriali e urbani e gli spazi associati alla percorrenze viarie e riorganizzate le testate di ingresso al centro storico di Montepulciano, quella a nord, S. Agnese e quella a sud, S. Biagio;

- prescrivere misure e normative mirate a evitare la dispersione residenziale e il ricorso a sistemi di produzione incongrui rispetto ai valori del paesaggio;

- prevedere per S. Albino attrezzature sportive e ricreative di qualità complementari alle attrezzature ricettive e termali ed un'area per la sosta dei camper, anche recuperando sotto il profilo paesaggistico e funzionale l'area della cava;
- promuovere forme organizzate e reticolari per la vendita dei prodotti tipici locali e per i luoghi del gusto offerti al turismo eno-gastronomico, anche appoggiandosi alle strutture e alle istituzioni esistenti, cantine, Consorzio e Strada del vino Nobile, caseifici, ecc.;
- prescrivere i criteri per la realizzazione e le misure di mitigazione dell'impatto visivo del campeggio e delle aree di sosta camper, le cui caratteristiche e funzionalità dovranno armonizzarsi con il valore ambientale e paesaggistico del territorio.

Art. 37 – Sistema territoriale pedecollinare

1. Dolci pendii e fondovalle che separano i crinali insediati caratterizzano il sistema, che si sviluppa ad altitudini comprese tra i 260 e i 400 m, prima della grande pianura della Val di Chiana. E' il luogo d'elezione del Vino Nobile, con la presenza di grandi estensioni vitate, di case e insediamenti diffusi e dell'infrastrutturazione storica del territorio. Poche le coperture boschive e le aree naturali con ampie valli lungo le quali si sviluppano i principali corsi d'acqua.

2. **Obiettivi** principali relativi al Sistema Territoriale sono:

- il mantenimento e il recupero della stabilità idrogeologica e dell'immagine storica del territorio, per la valorizzazione ambientale e paesaggistica e per la funzionalità delle connessioni ecologiche;
- l'adeguamento e il potenziamento delle reti di trasferimento e di depurazione delle acque di scarico e di controllo degli inquinamenti;
- la tutela e il rafforzamento della qualità e il prestigio del "Vino Nobile", la promozione di un'immagine di marca del territorio con la certificazione dei prodotti (biologici, agroalimentari), dei servizi (ricettività, ristorazione) e la "tracciabilità" del Prugnolo gentile;
- elevare la qualità di vita nelle aree urbane delle frazioni, con interventi integrati di riqualificazione urbana e il miglioramento della dotazione di servizi pubblici e privati. In particolare sostenere il ripopolamento di Valiano e del suo centro storico;
- sviluppare, potenziandole e riqualificandole, le funzioni legate alle attività sportive, anche in funzione di una valorizzazione turistico-ricreativa del sistema della pianura, con attrezzature e servizi anche di rango sovracomunale;
- adeguare, razionalizzare e riqualificare il tessuto delle attività produttive, anche favorendo ed incentivando la loro rilocalizzazione nelle aree "ecologicamente attrezzabili" di Stazione e Acquaviva previste dal piano;
- il miglioramento delle condizioni di accessibilità e delle prestazioni delle reti stradali e ferroviaria, la realizzazione della variante alla ex SS. 326 e la conseguente rigerarchizzazione della rete stradale, compreso la realizzazione di circuiti fruitivi del territorio aperto integrati con le frazioni.

3. **Indirizzi e strategie.** Le azioni da perseguire attraverso il Regolamento Urbanistico, dovranno essere orientate a:

- mantenere e recuperare il paesaggio agrario tradizionale, per ridurre l'estensione delle aree a forte erosione superficiale e per la connessione dei siti ed adeguate naturalità della collina (aree boscate, ANPIL) e della pianura (SIR Lago di Montepulciano);
- qualificare e consolidare le attività economiche integrative dell'agricoltura, anche attraverso una loro più completa dotazione dei servizi per l'ospitalità, mantenendo i caratteri di qualità del paesaggio e la pubblica accessibilità ai percorsi di diverso ordine e grado, comprese le strade interpoderali;
- promuovere la valorizzazione turistica delle frazioni, con particolare riferimento al centro storico di Valiano, e forme organizzate e reticolari per la vendita dei prodotti

tipici locali e per i luoghi del gusto offerti al turismo eno-gastronomico, anche appoggiandosi alle strutture e alle istituzioni esistenti, cantine, Consorzio e Strada del vino Nobile, caseifici, ecc., nella prospettiva di un loro sviluppo equilibrato ed integrato in accordo con i soggetti sociali ed economici;

- nelle frazioni, introdurre nuovi ambiti di centralità urbana e territoriale, con funzioni specializzate e complementari, nell'ottica di una rete integrata di luoghi di servizio e di svago per lo sviluppo locale;

- la riorganizzazione del trasporto collettivo, in ambito locale ed extracomunale, e la creazione di percorsi ciclabili tra le frazioni.

4. Prescrizioni. Il Regolamento urbanistico dovrà:

- individuare gli interventi corretti di regimazione superficiale delle acque per le coltivazioni di qualità nelle zone collinari e prevedere un regolamento per gli emungimenti e per il controllo dell'inquinamento delle acque sotterranee;

- prevedere la compenetrazione delle attività turistiche con quelle agricole, il mantenimento e il potenziamento del sistema infrastrutturale esistente, attraverso l'inserimento di percorsi equestri, ciclabili, pedonali, legati agli sport e al tempo libero, anche finalizzati alla messa in rete dei nuclei storici e dei beni diffusi. La valorizzazione turistico-agricola ed agrituristica del sistema potrà essere incentivata esclusivamente attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente e finalizzata alla valorizzazione del territorio rurale e commercializzazione dei prodotti agricoli;

- per il territorio aperto, valutare la sostenibilità paesaggistica dei progetti edilizi di opere rilevanti - come le cantine - e definire modelli insediativi compatibili con i caratteri di ruralità del territorio a partire dalle tipologie consolidate;

- riqualificare, integrare (calcio, ciclismo, atletica leggera, ecc.) e mettere in rete le principali attrezzature sportive esistenti nelle frazioni e prevedere l'insediamento di attività sportive di livello sovracomunale, la Cittadella dello sport, in località Acquaviva, anche in funzione di una valorizzazione turistico-ricreativa della pianura;

- prescrivere misure e normative mirate a evitare la dispersione residenziale e il ricorso a sistemi di produzione incongrui rispetto ai valori del paesaggio.

Art. 38 – Sistema territoriale della pianura

1. E' quella parte della pianura della Val di Chiana che ricade nel territorio comunale, ovvero un'area a quota altimetrica quasi costante di circa 250 m. slm, dove solo il lago di Montepulciano e la circostante oasi naturalistica si impostano a quote altimetriche leggermente inferiori. Il sistema idraulico risulta assai complesso in virtù del fatto che l'area è stata per lungo tempo soggetta a impaludamento e quindi per questo successivamente fatta oggetto di sistematici interventi di bonifica. Il Salarco e il Salcheto sono i principali corsi d'acqua che, assieme ad un fitto reticolo di canali, convogliano le acque nel Canale Maestro. Ai canali si sommano le case coloniche e le fattorie della riforma leopoldina, architetture di grande valore storico e testimoniale, di particolare interesse quelle della "Fila". La pianura è attraversata anche da importanti infrastrutture di rilievo nazionale, come le ferrovie, la linea lenta e quella dell'alta velocità, l'autostrada, importanti e numerose linee per il trasporto dell'energia elettrica, che costituiscono elementi di forte criticità ambientale e paesistica.

2. **Obiettivi** principali relativi al Sistema Territoriale sono:

- garantire la messa in sicurezza delle aree esondabili;

- prevenire e ridurre ogni forma di inquinamento: principalmente l'inquinamento delle acque e ristabilire le condizioni per la riproduzione dell'ecosistema del Lago di Montepulciano; migliorare la protezione dall'inquinamento atmosferico;

- promuovere le coltivazioni biologiche e di qualità, orientando anche la riconversione delle colture cerealicole verso quelle ortofrutticole sostenibili, con particolare riferimento alla disponibilità e della qualità della risorsa acqua;

- recuperare e mettere in valore il patrimonio storico-culturale a rischio: i beni architettonici, in particolare le antiche Leopoldine, i manufatti e le opere idrauliche della bonifica, già comprese nel progetto interprovinciale "I sentieri della bonifica";
- il miglioramento dell'accessibilità complessiva del territorio comunale, raggiungibile anche con un nuovo svincolo autostradale sull'A1 facilmente interconnesso alla variante della ex S.S. 326;
- la realizzazione del progetto di "distretto misto" come modello di sostenibilità ecosistemica ad alta innovazione per le attività produttive, anche con diverse specializzazioni, integrate in aree ecologicamente attrezzabili;
- integrazione e potenziamento dell'offerta di energia con il ricorso alle energie alternative e anche attraverso la realizzazione di un impianto a biomasse, che riutilizzi anche i residui di potatura di vite, olivo e delle altre colture legnose, per la produzione di calore e di energia elettrica;
- valorizzazione turistico-ricreativa del sistema, anche con il trasferimento, in prossimità della nuova area produttiva speciale, degli impianti per sport e attività motoristiche attualmente esistenti, dopo averne valutato la compatibilità paesaggistica e ambientale e gli eventuali interventi per la mitigazione degli impatti;

3. Indirizzi e strategie. Le azioni da perseguire attraverso il Regolamento Urbanistico, dovranno essere orientate a:

- il completamento delle opere di messa in sicurezza idraulica e il miglioramento della manutenzione dei canali e corsi d'acqua esistenti;
- la promozione di azioni coordinate, intercomunali, interprovinciali e interregionali per la riduzione dei fattori di rischio inquinamento delle acque superficiali, per la loro depurazione, anche con sistemi naturali e per il controllo e la gestione degli emungimenti, anche per la necessità di particolari esigenze di tutela del SIR – Lago di Montepulciano e anche secondo quanto previsto dal Piano Regionale di Tutela delle acque;
- promuovere interventi di mantenimento e di ripristino della naturalità dell'ambiente lacustre e per la sua organizzazione a parco, integrando le opportunità con attività compatibili sulla base di progetti anche gestionali (pubblico- privato), che garantiscano la manutenzione ordinaria delle opere idrauliche e di depurazione (con metodi naturali e bio-compatibili) delle acque;
- incentivare l'adesione a forme di agricoltura eco-compatibile e all'applicazione delle norme di buona pratica agricola;
- prevedere progetti integrati articolati su diverse misure (tra cui, investimenti aziendali per la tutela e il miglioramento ambientale, gestione di terreni con finalità ambientali paesaggistiche e faunistiche, utilizzazione dei suoli per forme diverse della produzione), finalizzati ad accedere in via prioritaria ai finanziamenti del Piano di Sviluppo Rurale locale anche ad aziende che non possono puntare alla produzione di qualità (aziende cerealicole);
- realizzare e valorizzare i percorsi turistici, cicloturistici, equestri ed escursionistici della pianura, anche finalizzati alla messa in rete dei beni diffusi e verso l'intera Valdichiana;
- promuovere progetti per il recupero integrato delle "Leopoldine della Fila", orientati al mantenimento della funzione agricola, al soddisfacimento delle attività integrative e per la valorizzazione turistica del sistema.

4. Prescrizioni. Il Regolamento urbanistico dovrà:

- individuare le discipline per il superamento dei fattori di rischio idraulico, per la tutela e la corretta gestione della risorsa idrica e prevedere gli impianti vegetazionali di filtro per le emissioni inquinanti (fasce tampone) e per ridurre l'impatto paesistico delle importanti infrastrutture presenti;
- prevedere e ammettere, esclusivamente attraverso il recupero dei fabbricati esistenti, oltre alle attività agricole connesse anche quelle integrative di ospitalità, ristorazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, anche attività di formazione e

informazione e consentire interventi sui fabbricati esistenti finalizzati alla valorizzazione turistico-agricola ed agrituristica dell'area (esposizioni temporanee e permanenti, centri di servizio, ecc.);

- nelle aree di nuova espansione, destinate al Distretto misto, all'impianto a biomasse ed alle attrezzature per attività motoristiche-sportive, organizzare i sistemi integrati per l'approvvigionamento idrico e per la depurazione delle acque;

- non consentire opere di bitumazione o impermeabilizzazione della viabilità rurale esistente;

- non consentire nuovi tracciati in linea aerea per elettrodotti per alta e media tensione, se non finalizzati alla razionalizzazione ed alla riduzione degli impatti e del numero di quelli esistenti.

Art. 39 – Subsistemi di paesaggio

1. Nel territorio di Montepulciano sono riconosciuti dieci "sub-sistemi di paesaggio", ovvero ambiti territoriali la cui identità paesistica è data dalle relazioni complesse fra morfologia, uso del suolo, identità storica e culturale, caratteri e tipi ambientali ed insediativi e che a loro volta aggregati conducono alla identificazione dei "Sistemi territoriali".

2. Obiettivo generale del P.S. in riferimento ai subsistemi di paesaggio è la tutela, nelle trasformazioni che interessano il territorio e le sue parti, non tanto di un singolo elemento, quanto della relazione tra i numerosi elementi che compongono il paesaggio e la sua percezione d'insieme. Obiettivi specifici sono:

- definire regole tipo-morfologiche per le nuove edificazioni, per le trasformazioni e le addizioni agli edifici esistenti, per gli annessi agricoli, per le sistemazioni del territorio aperto e per gli interventi relativi alle attività integrative a quelle agricole in considerazione degli specifici caratteri di ciascun subsistema:

- definire le condizioni per la realizzazione di infrastrutture esterne ai centri urbani e degli impianti a rete e per il loro inserimento paesaggistico;

- aumentare la funzionalità dei corridoi ecologici e la biodiversità nel territorio di Montepulciano;

- orientare i PMAA e le trasformazioni a questi correlati.

3. Per ogni Subsistema le norme descrivono sinteticamente le caratteristiche, gli aspetti geologici e idrogeologici, l'uso del suolo, la caratterizzazione agraria, gli elementi di pregio e le criticità presenti. Sono inoltre definiti gli indirizzi e le prescrizioni per la tutela paesistica in riferimento alle trasformazioni ammissibili.

4. Il Regolamento Urbanistico potrà apportare modifiche al perimetro delle aree individuate come sub sistemi dal piano strutturale, comunque modeste ed adeguatamente motivate a seguito di verifica puntuale e approfondita delle stesse, o per il passaggio ad una scala di maggior dettaglio.

Art. 40 – Criteri generali d'intervento nel territorio aperto

1. Il PS orienta le trasformazioni del territorio aperto attraverso i seguenti criteri:

a) le trasformazioni e rimesse a coltura di terreni agrari, la realizzazione di nuovi tracciati infrastrutturali, resedi e relativi manufatti dovrà essere oggetto di specifici e dettagliati progetti e di adeguate valutazioni di compatibilità funzionale, paesaggistica ed ambientale. Negli insediamenti rurali dovranno essere conservati ben leggibili i segni delle destinazioni d'uso che hanno determinato i caratteri organizzativi e architettonici degli spazi aperti, nei loro rapporti con il territorio agricolo, nelle diverse parti funzionali (aie, orti, spazi di raccolta, spazi di sosta) e nei loro elementi di servizio e di arredo. In particolare le sistemazioni esterne dovranno essere progettate nel rispetto della peculiarità dei luoghi evitando opere incongrue, ovvero:

- non è consentito alterare le aree terrazzate anche se non censite;

- non è consentito intervenire sugli spazi aperti attraverso l'eliminazione di costruzioni tradizionali, manufatti ed elementi di arredo, anche non più in uso, e la loro trasformazione indistinta con caratteri architettonici e arredi propri dei contesti urbani, o comunque estranei all'ambiente rurale;

- nella previsione e collocazione dei nuovi edifici deve essere valutato prioritariamente l'uso delle infrastrutture esistenti, il Piano Strutturale non ammette l'apertura di nuovi tracciati viari e la deviazione di strade private e poderali, se non a fronte di una dimostrata necessità ed a seguito di positivo esito di adeguate valutazioni di compatibilità con il paesaggio e le componenti del sistema insediativo di valore storico-architettonico ed urbanistico ed è comunque esclusa la loro eventuale asfaltatura; le nuove strade di penetrazione agraria dovranno essere progettate e realizzate prioritariamente in terra stabilizzata, eventualmente con trattamento antipolvere, o con sistemazioni e tecnologie simili ad esclusione dei cementi e asfalti. Per la viabilità esistente è comunque consentita la manutenzione ordinaria;

- non è consentita la formazione di piazzali di servizio che determini alterazioni significative del profilo e dell'andamento altimetrico del terreno; nei piazzali e negli spazi di pertinenza la soluzione proposta dovrà garantire l'efficienza della rete di convogliamento e di recapito delle acque, dovrà altresì essere limitata l'impermeabilizzazione a quanto strettamente necessario e per le pavimentazioni si dovranno utilizzare materiali consoni al contesto paesaggistico e ambientale;

- la recinzione dei fondi agricoli deve essere di norma evitata e, qualora se ne dimostri l'indispensabilità per motivi comunque riconducibili all'attività agricola, si dovranno evitare opere di forte impatto, anche vegetali, che costituiscano schermature totali degli edifici e degli insediamenti e dev'essere comunque garantito l'uso pubblico della viabilità minore per escursionismo;

b) per il patrimonio edilizio esistente in zona agricola dovranno essere mantenuti e/o ripristinati i caratteri rurali degli edifici, non ammettendo elementi di arredo o decoro riconducibili a contesti urbani, o comunque estranei. Questi caratteri dovranno essere rispettati anche nelle strutture e negli spazi di pertinenza, quali le eventuali recinzioni e separazioni fisiche in genere, quando consentite, il sistema di illuminazione esterna e il sistema degli accessi. In particolare:

- nuove funzioni all'aperto come parcheggi con tettoie, impianti sportivi e ricreativi dovranno aggiungersi organicamente al complesso e dovranno essere realizzati con materiali costruttivi congruenti con quelli già in uso nel sito;

- nella manutenzione delle corti esistenti e nelle nuove sistemazioni, le pavimentazioni sia degli spazi privati, sia degli spazi comuni, o di uso pubblico, dovranno essere tra loro coordinate;

- non sono ammesse nuove recinzioni che frammentino gli spazi di relazione tra gli edifici esistenti;

- l'illuminazione negli insediamenti nel territorio aperto dovrà essere posta ad una altezza adeguata, opportunamente schermata e orientata verso il basso, ai fini del mantenimento della qualità degli insediamenti e del paesaggio anche notturno, del contenimento dell'inquinamento luminoso e del risparmio energetico.

c) la collocazione di nuovi edifici, ammissibili ai sensi della LRT 1/2005, Titolo IV, capo III (Il territorio rurale) e successive integrazioni e modificazioni, la dotazione e la scelta delle aree di pertinenza, dei servizi etc. dovrà essere oggetto di uno studio paesaggistico e ambientale d'insieme ed adeguate valutazioni di compatibilità per mantenere l'unitarietà delle viste ed evitare cesure incongrue:

- si dovranno individuare posizioni rispettose dell'andamento naturale del terreno, non sono ammessi movimenti di terra che alterino sostanzialmente l'orografia del sito dove andranno ad inserirsi i nuovi fabbricati o attrezzature e impianti, tanto che i movimenti di terra con modifiche di quota superiori a un metro, comporteranno per i PMAA la necessità di contenuti e valore di piano attuativo;

- si privilegerà l'edificazione in prossimità o in aderenza degli edifici esistenti, in modo tale che i nuovi edifici formino con quelli esistenti complessi organici, coerenti con le

regole insediative tradizionali affermate nel contesto storico ed ambientale locale, salvo che questo non arrechi pregiudizio alla percezione di edifici o di elementi di valore e nei limiti della disciplina delle aree di pertinenza, precisata agli artt. 32 e 33 e della tessitura agraria di cui all'art. 34 delle presenti norme. In particolare si dovrà prevedere:

nel caso di fondi già edificati, nei quali sia presente un solo edificio, la nuova costruzione dovrà essere ubicata in adiacenza o nelle vicinanze di esso;

nel caso di fondi già edificati, nei quali siano presenti più edifici, la nuova costruzione dovrà inserirsi in modo organico nell'insediamento esistente e richiamarsi nella sua localizzazione, ai rapporti esistenti fra l'edificio principale e quelli secondari;

d) le nuove costruzioni rurali dovranno essere realizzate con caratteristiche tipologiche e morfologiche riferibili agli edifici ed ai manufatti tradizionali, ovvero:

- le nuove abitazioni rurali dovranno essere di pianta regolare e sono da preferire di norma volumetrie compatte, con spartiti murari a prevalenza di superfici piene rispetto alle aperture; le coperture dovranno preferibilmente essere a falde inclinate, con pendenze comprese tra il 27 e il 30%. Non sono comunque consentiti i terrazzi a tasca, mentre sono comunque sempre consentiti i tetti verdi, le soluzioni tese a limitarne la visibilità e gli impatti sul paesaggio e quelle volte al risparmio energetico;

- i nuovi annessi agricoli, che non potranno mutare la destinazione d'uso agricola, dovranno anch'essi avere caratteristiche di semplicità, dovranno essere concepiti in relazione alla loro durata e dotati di una opportuna flessibilità; dovranno per questo utilizzare preferibilmente materiali leggeri per il tamponamento dell'edificio e adeguate tecniche e materiali per la struttura portante, con particolare attenzione per l'efficacia del loro ciclo produttivo, così da facilitarne lo smontaggio e il recupero e il riciclaggio delle diverse parti; le soluzioni proposte dovranno comunque essere sempre orientate a limitarne gli impatti sul paesaggio circostante;

- depositi occasionali, portici e loggiati saranno preferibilmente posti all'interno della sagoma dell'edificio, e se separati o aggettanti dovranno essere di forme semplici intergrate e realizzati con materiali coerenti agli edifici principali;

- i materiali, le tecniche costruttive i caratteri e le finiture devono assicurare un elevato livello di qualità edilizia e di integrazione con il paesaggio: le facciate degli edifici saranno opportunamente rifinite in intonaco a base di calce o in muratura facciavista ed è comunque vietato l'uso di materiali e di finiture plastiche o al quarzo;

- nei nuovi interventi i cavi della rete telefonica ed elettrica dovranno essere interrati o collocati razionalizzando i percorsi in vista, sia quelli aerei, sia quelli sulle murature; tale criterio si applicherà anche nei casi di intervento sulle reti esistenti;

e) gli interventi sulla viabilità vicinale dovranno seguire i seguenti criteri:

- sono da evitare operazioni mirate a incrementare la velocità di percorrenza; nel caso di strettoie che pregiudichino la possibilità di scambio tra autoveicoli, sarà opportuno prevedere piazzole di sosta e di scambio adeguatamente raccordate;

- nei casi in cui si dimostra indispensabile, possibile e compatibile, modificare il tracciato stradale, si dovrà ridurre il più possibile la deviazione, corredandola di alberature, siepi, recinzioni di tipo tradizionale, tali da integrarla con il manufatto preesistente ed il contesto paesistico-ambientale. In ogni caso il tracciato dovrà avere le stesse caratteristiche di adattamento alla morfologia del terreno presenti nella viabilità storica.

2. Il RU dovrà:

- prevedere studi e approfondimenti specifici, nonché specifiche valutazioni di compatibilità con i sistemi insediativi ed infrastrutturali storici ed il paesaggio, per l'eventuale deviazione della rete viaria in corrispondenza dei poderi;

- disciplinare le zone agricole ricomprese in ambito urbano, le aree destinate a verde pubblico e gli spazi aperti con significative presenze di naturalità, ricomponendo dove possibile la continuità tra territorio rurale e territorio urbano, prevedendo la conservazione e la valorizzazione dei manufatti e degli impianti agrari storici ancora

presenti, degli eventuali percorsi rurali preesistenti, del reticolo idrografico di superficie e dei relativi elementi vegetali (siepi, vegetazione non colturale ed igrofila, ecc.);

- definire le condizioni per l'introduzione di eventuali recinzioni, previa verifica di non interruzione delle aree o corridoi di collegamento ecologico e dei percorsi escursionistici e sentieri, privilegiando siepi vive di specie autoctone e dettagliando le forme e materiali locali o naturali ammessi e assicurando comunque, nelle forme più opportune, la percorribilità pedonale e/o ciclabile dei percorsi urbani, rurali e forestali storicamente documentati e consolidati;

- disciplinare la realizzazione degli impianti a rete prevedendone, di norma, la localizzazione nei corridoi già presenti, lungo le strade, le testate dei campi e comunque in modo da recare il minor pregiudizio possibile alla conservazione dell'ambiente naturale e alla immagine paesaggistica complessiva. Per quanto concerne l'individuazione di nuovi tracciati delle linee aeree per gli elettrodotti e la revisione di quelle esistenti, nonché nell'installazione di impianti puntuali di telecomunicazione, si dovrà:

 - evitare che questi vengano localizzati in posizione visivamente dominante e che vengano disposti lungo i crinali;

 - evitare che questi ricadano nelle aree comprendenti le invarianti strutturali, così come individuate all'art. 33 del presente PS e cartografate nella tavola P08;

- perseguire la razionalizzazione e la riduzione delle linee aeree e dei tralicci, con l'obbligo dell'eliminazione di quelli non più utilizzati;

- definire le regole per l'installazione dei pannelli solari/fotovoltaici salvaguardando i diversi contesti paesistici, disciplinandone l'eventuale collocazione sulle coperture o sul terreno di pertinenza dell'edificio;

- prevedere apposita disciplina per gli interventi di impianto, sia in aree urbane che rurali, con l'uso esclusivo di specie autoctone o di specie compatibili, quali i cipressi, considerate ormai parte integrante del paesaggio locale (ad eccezione degli eventuali impianti per giardini didattici o ad altra funzionalità e finalità, artistica, documentaria, ludica, ecc.).

Art. 41 – Subsistema di Montepulciano

Il sub sistema di paesaggio di Montepulciano, con un'estensione di 14 kmq, ha la sua porzione più caratterizzante nel centro storico, costruito su un'emergenza rocciosa che degrada a strapiombo verso ovest e più dolcemente nelle altre direzioni. Le potenti balze di arenaria determinano la forma e l'articolazione del centro antico ed il paesaggio agrario circostante, che attraverso terrazzamenti prolungano le loro ramificazioni verso est, in direzione della pianura. Il limite nord est del sub sistema segue in parte la strada traversa per Montepulciano, in parte viabilità minore, di rilevanza paesistica. In prossimità di podere Casella il limite scende verso sud, comprende Villa Fanetti, Olnaccio, poi segue per un tratto il Salcheto, che lascia verso Podere Tombe per tagliare sulle balze di arenaria e giungere alla strada sterrata del Tiro a Volo (nei pressi di Sant'Albino), dove il limite sud prosegue fino a Villa Bianca. Da questo punto il limite del sub sistema risale verso nord lungo questa strada e comprende l'area artigianale del Totona, risale fino al bivio di San Biagio, segue per un breve tratto a ovest la strada per Pienza per scendere a nord in prossimità del Fosso Torbido fino a ricomprendere una serie di piccoli appezzamenti coltivati a promiscuo. Il limite piega nuovamente ad est e a breve distanza dalla Chiesa di San Biagio risale a nord comprendendo tutti gli oliveti terrazzati della zona delle Grazie. La densità abitativa è alta in corrispondenza e prossimità del centro abitato, mentre si riduce nella conca del torrente Salcheto e del margine nord ovest (fascia di transizione col Subsistema delle Crete).

Geomorfologia e orografia: l'area si imposta a quote variabili dai 350 m. dei fondovalle fino agli oltre 600 m del promontorio di Montepulciano. Quest'ultimo, dove

sorge il nucleo insediativo storico, si eleva rispetto alle colline dolci e arrotondate che caratterizzano il resto del subsistema.

L'area di maggior interesse geomorfologico è senza dubbio la zona di Paterno, P. San Benedetto, P. Vallardegna, dove i litotipi affioranti determinano la formazione di frane attive, quiescenti e stabilizzate.

Non meno importanti sono le numerosissime scarpate attive che interessano anche l'abitato di Montepulciano e che si distribuiscono più o meno uniformemente in tutto il subsistema.

Si rileva infine la presenza di corsi d'acqua in approfondimento di alveo e in erosione laterale di sponda (Salcheto, Fosso dell'Acquapuzzola).

Geologia: netta prevalenza di sabbie e arenarie associate subordinatamente ad argille più o meno siltose e coltri detritiche. Lungo i corsi d'acqua, sono presenti depositi alluvionali grossolani (ghiaie e sabbie) tutt'ora in evoluzione e depositi eluvio-colluviali.

Idrografia: i limiti settentrionale e occidentale del subsistema costituiscono uno spartiacque naturale, pertanto i corsi d'acqua con andamento NNE-SSO drenano in direzione NNE confluendo nel Torrente Salarco, principale asse di drenaggio.

Idrologia: i terreni affioranti, avendo una permeabilità primaria elevata, possono essere sede di acquiferi importanti. Nell'area di Paterno, P. San Benedetto, P. Vallardegna, la permeabilità sempre di tipo primario, diminuisce gradatamente passando da valori medi fino a valori molto bassi.

Uso del suolo e copertura forestale, ecosistemi flora e fauna

Le aree urbanizzate impegnano oltre il 10% della superficie totale del subsistema, che si presenta, anche in termini di colture, vario e articolato. I promiscui rappresentano circa il 6% della superficie totale, mentre l'olivicoltura specializzata rappresenta oltre il 15%. Questa articolazione è determinata da varie componenti:

- l'influenza urbana è correlata alla frammentazione della proprietà che determina strutture agricole economicamente marginali. L'agricoltore non deriva il proprio reddito dalla coltivazione del fondo, è spesso un hobbista interessato a una pluralità di colture agrarie da destinare ad autoconsumo;
- la geomorfologia che in alcune zone non consente di accorpare gli appezzamenti (balze in arenaria).

Negli ambiti dove l'influenza urbana è meno consistente e la morfologia più dolce osserviamo anche in questo subsistema l'ampliamento degli appezzamenti per favorire la meccanizzazione delle colture. E' qui che si insediano aziende a prevalente indirizzo vitivinicolo ed olivicolo, spesso dotate di strutture di accoglienza agrituristica. Si segnala anche una azienda frutticola in località San Benedetto Vallardegna, subito a ridosso del centro abitato.

La vegetazione non colturale è piuttosto estesa e quasi equivalente alle superfici boscate. Complessivamente quindi la rete dei corridoi ecologici è buona, come è interessante il complesso reticolo di strade non asfaltate che consente all'escursionista di visitare tutti i dintorni del capoluogo.

I cedui di castagno sono ubicati sulle balze di arenaria poste sul confine sud del subsistema, verso Sant'Albino. Nelle zone più fresche troviamo alcuni ostrieti.

Gli habitat sono quelli delle zone antropizzate, mentre nelle zone agricole si mantiene comunque un buon livello di biodiversità.

USO DEL SUOLO	SUPERFICIE IN ETTARI	% SUL TOTALE
seminativi	269,4639	18,85%
vigneti specializzati	244,4185	17,10%

oliveti specializzati	217,8194	15,24%
frutteti	17,7207	1,24%
vivai	1,4237	0,10%
arboricoltura da legno	17,4481	1,22%
pascoli, tare, incolti	23,5844	1,65%
vigneti promiscui	0,9184	0,06%
oliveti promiscui	46,9071	3,28%
oliveti-vigneti	25,0621	1,75%
colture miste	10,7737	0,75%
seminativi arborati	32,0673	2,24%
Boschi a prevalenza di carpino	12,8685	0,90%
Bosco a prevalenza di castagno	18,5264	1,30%
Bosco a prevalenza di cerro	140,2480	9,81%
Laghi e invasi	0,6754	0,05%
vegetazione riparia, siepi, boschetti,	131,8361	9,22%
margini verdi delle infrastrutture	0,1663	0,01%
strade asfaltate	13,5601	0,95%
strade sterrate	15,8689	1,11%
edifici e pertinenze	75,6429	5,29%
aree urbanizzate	2,3738	0,17%
aree urbanizzate	101,3533	7,09%
insediamenti produttivi	8,9022	0,62%
TOTALE	1429,6292	100,00%

Paesaggio e tessitura agraria

Il Paesaggio è fortemente caratterizzato dall'emergenza di Montepulciano, tanto che il paesaggio agrario non può essere valutato senza considerare le relazioni col capoluogo. Nell'iconografia classica, infatti, i terreni agrari e le colture posti alle pendici del Monte Pulciano facevano da corona e da cornice all'intervento dell'uomo, oggi le zone a giacitura migliore sono state interessate dalle espansioni urbane, che spesso terminano in contiguità con aree a forte connotazione agricola e di alto valore paesaggistico.

La tessitura agraria in prossimità del capoluogo è a maglia fitta, con prevalenza di olivo e promiscuo. Le sistemazioni su terrazzi interessano la zona di Monte Melio e San Lazzaro (Le Grazie), a Palazzolo, Nibbiano e Nibbiano Alto, Podere Cicolina, Villa Bossona, Fontercone, Villa Fanetti (verso Cervognano), San Martino, Villa Bologna, Montorio, mentre la zona sud del sub sistema ne è completamente priva. Un cenno particolare merita il versante ovest della collina di Montepulciano che, degradando rapidamente, è a sua volta terrazzato e limitatamente utilizzato per l'agricoltura, talvolta imboschito. Questa zona di particolare pregio paesistico ed ambientale potrebbe essere oggetto di un progetto unitario di recupero e una possibile rete di percorsi da collegare a quelli urbani ed extraurbani, esistenti o prevedibili.

Presenza di Beni Storico architettonici del territorio aperto e aree di pertinenza del ptc

Nel subsistema sono presenti oltre 13 Beni Storico Architettonici, le cui aree di pertinenza interessano, nelle immediate vicinanze del capoluogo, un'ampia fascia intorno alla Chiesa delle Grazie, la fascia più rilevata del torrente Nibbiano (Villa Bologna, San Martino, Martiena) e la zona di San Biagio e che impegnano un territorio pari a circa 3,8 kmq.

Pressioni, situazioni di degrado e criticità

L'evoluzione e il successo delle produzioni vitivinicole ha determinato negli ultimi anni un ampliamento delle superfici vitate, il che come conseguenza ha determinato la realizzazione di nuove cantine e strutture aziendali. Frequenti sono anche le ristrutturazioni edilizie per la realizzazione di agriturismi, residenze primarie e

secondarie, con correlate aperture o ampliamenti di strade, abbandono o chiusura di tracciati secondari o antichi, anche per la realizzazione di resedi esclusivi. Le espansioni urbane in località Corolle e Crocetta hanno determinato fattori di criticità nel sistema della mobilità, con innesti non controllati sulla viabilità principale. Le recenti aree produttive di Tona presentano difficili collegamenti, mentre quelle più vecchie presentano una situazione di progressivo degrado. Tra il Capoluogo e Cervognano un fattore di criticità, anche in relazione agli assi di sviluppo individuati dal piano, è la presenza della pista per motocross, di cui si prevede la delocalizzazione. Il particolare valore dei luoghi costituisce il riferimento di tutte le trasformazioni di questo subsistema. In particolare si stima che almeno un 25% dei terreni agrari circostanti il capoluogo possa e debba essere gestito integrando le esigenze dell'agricoltura a quelle di manutenzione o realizzazione di nuovi paesaggi indirizzati e sostenuti dall'amministrazione comunale.

Per questo il Piano Strutturale individua in questo subsistema, quali aree caratterizzate da un'accentuata frammentazione fondiaria, le aree privilegiate per l'agricoltura di autoconsumo, di cui si disciplinano le trasformazioni all'art. 51 – Sistema funzionale della produzione agricola.

Miglioramenti ambientali prioritari

Le opere previste come miglioramenti ambientali saranno prioritariamente indirizzate:

- alla realizzazione di interruzioni con siepi vive, olivi o con strade di servizio, per gli appezzamenti vitati continui di dimensione superiore ai 2 ettari;
- al recupero di oliveti terrazzati abbandonati;
- alle opere di rinaturalizzazione delle aree di fondovalle o lungo i corsi d'acqua e nelle aree caratterizzate da instabilità dei versanti;
- alla formazione di siepi e filari di ambientazione paesaggistica lungo le strade vicinali ad uso pubblico;
- alla riapertura di strade vicinali di valore escursionistico (es. zona di Vallepiatta e versante ovest della Collina di Montepulciano);
- devono essere tutelati i valori paesaggistici ed ambientali delle aree di pertinenza degli edifici in zona agricola, anche nei casi di eventuali deruralizzazioni di poderi, l'intorno degli edifici dovrà mantenere caratteri rurali, con il recupero delle tessiture agrarie tradizionali dell'olivo e del promiscuo;

Prescrizioni

- in tutto il subsistema non è consentita la realizzazione di serre fisse né di serre temporanee, consentendo solo la manutenzione di quelle esistenti e non localizzabili altrove; si dovrà comunque escludere la possibilità del recupero delle loro volumetrie per finalità agricole e non;
- l'adeguamento della viabilità che porta alla prevista zona attrezzata per campeggio dovrà comprendere la realizzazione di piste ciclabili da raccordare con il sistema degli itinerari previsto dal Piano, il Regolamento Urbanistico stabilirà inoltre adeguati criteri di intervento sul paesaggio atti a limitare gli impatti e ad armonizzare ed integrare le nuove strutture con il contesto rurale.
- si dovrà specificatamente disciplinare la realizzazione di piscine, al fine di integrare quanto più possibile gli interventi nel contesto e per limitarne la visibilità dai molti punti panoramici del centro storico, individuando anche le zone in cui la loro realizzazione è da escludere;
- dovrà essere evitata la recinzione dei poderi, limitandola alle sole situazioni in cui questa si renda indispensabile e dovrà essere garantita la percorribilità pubblica delle strade vicinali e poderali;
- i vigneti realizzati ex novo e quelli realizzati in sostituzione di vigneti esistenti dovranno essere progettati con a supporto, idonei studi idrogeologici ed agronomici. L'estensione degli appezzamenti non dovrebbe mai superare i due ettari accorpati e nella disposizione dei filari di vite, compatibilmente con le esigenze tecniche, si dovrà evitare il rittochino.

Art. 42 – Subsistema delle Crete

Il subsistema interessa la conca argillosa solcata dai torrenti Torbido e Chiaro, affluenti del Salarco e che confina a ovest – nord-ovest col confine comunale; include anche la collina dei poderi Poggio e Poggiarone, in sinistra idrografica del Torrente Salarco. Il confine est corre lungo la SP 135 per Montepulciano, prima del bivio con la Traversa per Montepulciano, devia a destra per una campereccia che corre a valle delle balze di arenaria coltivate a olivo ed a promiscuo fino ai Ponti Secchi, di lì segue lungo la strada di Canneto fino a San Biagio, dove piega a ovest per riportarsi alla strada per Pienza, che segue per un breve tratto, prosegue poi tra la vicinale per il podere la Boccia ed il Bosco, successivamente segue un tratto del torrente Chiaro ed il margine boscato, fino al confine comunale al fosso dei Grilloni.

L'utilizzazione agricola è molto spinta e se un tempo questa zona era prevalentemente coltivata a seminativo ed a promiscuo, dalla seconda metà degli anni 90, lo sviluppo e il successo della viticoltura hanno determinato notevoli opere di trasformazione dei seminativi in vigneti.

Geomorfologia e orografia: la natura dei litotipi affioranti conferisce all'area una morfologia dolce e ondulata con un'altitudine compresa tra 300 e 400 m. s.l.m. Allo stesso tempo però, le caratteristiche litotecniche comportano una certa instabilità dei versanti più acclivi, ove si verificano movimenti gravitativi attivi (Canneto), quiescenti (Pietrose, San Lazzaro, P. Novo, Pescaia) o stabilizzati (San Selvaggio di Sopra). Movimenti più superficiali, cioè i soliflussi, sia generalizzati che puntuali, sono presenti un po' ovunque anche se si concentrano soprattutto nella parte nord-orientale del subsistema (Vitarocchia, Pietrarossa).

L'area risulta infine soggetta ad un'intensa erosione superficiale che, nei casi più estremi, determina la formazione di aree calanchive tipiche del paesaggio senese.

Geologia: netta prevalenza di litotipi argillosi, localmente siltosi, associati a coltri detritiche.

Idrografia: il reticolo idrografico è di tipo dendritico e mostra un andamento generale NS o NNE-SSO con un drenaggio verso nord. Le aste fluviali quali il Torrente Torbido, il Fosso della Casella e il Fosso di Vitarocchia drenano l'area convogliando le acque nel Salarco, principale asse di drenaggio.

Idrologia: l'area è caratterizzata da una permeabilità primaria molto bassa. Si tratta pertanto di terreni impermeabili in cui la presenza di acqua è imputabile all'esistenza di lenti siltose-sabbiose di un certo spessore all'interno dei litotipi argillosi.

Uso del suolo e copertura forestale, ecosistemi flora e fauna

I seminativi ed i vigneti impegnano oltre il 75% della superficie del subsistema, le superfici boscate sono limitatissime mentre la vegetazione di ripa è significativa. E' l'unica zona dove si segnalano fenomeni di erosione di tipo calanchivo piuttosto rilevanti. Insieme al subsistema di Poggiano e Pianoia è l'unico territorio dove si è sviluppata la pastorizia, mentre le colture promiscue si trovano principalmente nella zona di San Biagio e sulle balze di arenaria in località Poggio Palagio e Poggio al Vento. La densità abitativa è bassa.

La presenza di piccoli bacini e di raccolte di acqua, oltre che di alcuni spazi naturali e alla prossimità di aree boscate, aumenta il livello di biodiversità del subsistema.

USO DEL SUOLO	SUPERFICIE ETTARI	IN	% SUL TOTALE
Seminativi	644,3325		56,59%
vigneti specializzati	233,4174		20,50%
oliveti specializzati	50,9193		4,47%
Frutteti	0,1792		0,02%
Vivai	0,4763		0,04%
arboricoltura da legno	13,9485		1,23%

pascoli, tare, incolti	0,6816	0,06%
oliveti promiscui	2,4707	0,22%
oliveti-vigneti	11,5351	1,01%
colture miste	9,3188	0,82%
seminativi arborati	3,6874	0,32%
Bosco a prevalenza di cerro	19,1699	1,68%
Bosco misto di latifoglie a prevalenza di cerro e roverella	7,1463	0,63%
area calanchiva	24,2076	2,13%
Laghi e invasi	1,3747	0,12%
vegetazione riparia, siepi, boschetti,	66,6702	5,86%
strade asfaltate	3,0772	0,27%
strade sterrate	14,0703	1,24%
edifici e pertinenze	31,8635	2,80%
TOTALE	1138,5465	100,00%

Paesaggio e tessitura agraria

La tessitura agraria è prevalentemente a maglia larga nei seminativi di fondovalle, talvolta troviamo permanenze legate alle sistemazioni idraulico agrarie di pianura. La maglia media è caratterizzata spesso da seminativi con presenza di vegetazione non colturale sparsa (prevalentemente arboree). I tessuti agrari a maglia fitta si trovano in prossimità dei poderi e del Capoluogo.

Presenza di Beni Storico architettonici del territorio aperto e aree di pertinenza del ptc

Nella zona delle Crete non sono segnalate emergenze storico architettoniche, ma la porzione sud del subistema è largamente interessata dall'area di pertinenza della Chiesa di San Biagio. Dal punto di vista paesistico sia provenendo da Pienza, che da Torrita, l'ambito ha una forte relazione col Capoluogo, di cui determina la percezione e di cui costituisce il "panorama".

Pressioni, situazioni di degrado e di criticità

Il progressivo recupero degli edifici, sia per fini agrituristici, che per residenze private, induce alla realizzazione di impianti sportivi, prevalentemente piscine, che potrebbero avere una notevole esposizione verso il centro storico di Montepulciano e dalle sue viste. Si segnalano anche alcuni grandi capannoni e stalle per la conduzione di aziende zootecniche che determinano un discreto impatto sul paesaggio.

La zona è caratterizzata dai suoli argillosi, con la presenza di fenomeni erosivi spontanei (calanchi). La suscettività alla trasformazione dei terreni agrari posti in prossimità delle formazioni calanchive deve per questo essere oggetto di attenta valutazione tecnica.

Miglioramenti ambientali prioritari

Le opere previste come miglioramenti ambientali saranno prioritariamente indirizzate:

- al mantenimento, il recupero e il potenziamento della rete ecologica anche per migliorare la qualità complessiva degli agroecosistemi;
- alla ricostruzione intorno ai poderi della tessitura agraria tradizionale, con l'impianto di essenze arboree o arbustive non colturali lungo i fossi, le capezzagne, i confini naturali e il reimpianto di alberi isolati nei campi;
- alla mitigazione dei fenomeni erosivi con le buone pratiche e tecniche agricole, interrompendo, ad esempio, gli appezzamenti vitati piantati a rittochino con camperecce, scarpate o siepi, e contrastando l'eccessivo accorpamento dei campi;

Prescrizioni

- nel sub sistema non è consentito il recupero di grandi volumi di capannoni e stalle per scopi non agricoli, escluso quanto previsto al successivo art. 51;

- non è consentito deviare o asfaltare strade, così come creare nuova viabilità; è inoltre esclusa la possibilità di realizzare nuovi insediamenti in aree non infrastrutturate;
- dovrà essere evitata la recinzione dei poderi, limitandola alle sole situazioni in cui questa si renda indispensabile e dovrà essere garantita la percorribilità pubblica delle strade vicinali e poderali;
- il RU potrà individuare delle aree nelle quali escludere la possibilità di realizzazione di piscine;
- i vigneti realizzati ex novo e quelli realizzati in sostituzione di vigneti esistenti dovranno essere progettati con a supporto, idonei studi idrogeologici ed agronomici. L'estensione degli appezzamenti non dovrebbe mai superare i due ettari accorpati e nella disposizione dei filari di vite, compatibilmente con le esigenze tecniche, si dovrà evitare il rittochino .

Art. 43 – Subsistema di Poggiano e Pianoia

Comprende un territorio di circa 16 kmq, tutto rivolto a ovest in direzione della Val d'Orcia e del Monte Amiata.

L'altimetria è mediamente superiore a quella delle altre zone agricole del territorio e passa dai 500 m slm delle zone prossime a Montepulciano, ai 650 m slm e oltre nelle aree meridionali, ad eccezione delle zone di fondovalle del Torrente Tresa e affluenti, che sono a quote inferiori.

L'esposizione verso l'Amiata e l'altimetria superiore determinano un clima più rigido, meno idoneo alla viticoltura, che è presente solo nella zona prossima al capoluogo (Ortaglia). La densità abitativa è bassa.

Geomorfologia e orografia: l'area si attesta a quote intorno ai 600 m di altitudine, declinando dolcemente verso la Val d'Orcia; le forme sono leggermente più aspre rispetto al resto del territorio comunale, con valli piuttosto strette, incise dalle aste fluviali.

Le litologie argillose affioranti nella porzione meridionale del subsistema sono la principale causa dei movimenti gravitativi, sia superficiali, che profondi. Sono infatti presenti in sinistra idrografica del Torrente Tresa (P. La Casina, P. Selva Ronconi) frane attive e quiescenti di notevole dimensioni mentre numerosissime sono le aree soggette a soliflusso.

Geologia: sabbie e arenarie prevalenti associate subordinatamente ad argille, argille sabbiose e conglomerati nella parte meridionale del subsistema. Sono inoltre presenti ampi affioramenti di substrato in corrispondenza del Torrente Tresa e dei monti di Poggiano.

Idrografia: il reticolo idrografico risulta abbastanza gerarchizzato: è possibile infatti distinguere un asse di drenaggio principale, il Torrente Tresa, ad andamento SSE-NNO nel quale confluiscono i torrenti minori aventi andamento pressoché perpendicolare. Il drenaggio dell'area avviene verso ovest in direzione della Val d'Orcia.

Idrologia: l'estrema diversità litologica conferisce all'area una permeabilità variabile da molto bassa ad elevata. La permeabilità di tipo primario in corrispondenza dei terreni sciolti diventa secondaria, cioè per fratturazione, là dove affiora il substrato.

Uso del suolo e copertura forestale, ecosistemi flora e fauna

L'indirizzo produttivo dell'area è principalmente cerealicolo cui si associa spesso l'allevamento di ovini. I seminativi rappresentano quasi il 50% della superficie mentre i vigneti sono meno rappresentati e risultano collocati nelle poche zone vocate.

Le colture promiscue, come si riscontra quasi ovunque, si trovano nell'intorno dei poderi. La rete dei corridoi ecologici è comunque buona.

USO DEL SUOLO	SUPERFICIE IN ETTARI	% SUL TOTALE
seminativi	775,7097	48,51%
vigneti specializzati	68,2436	4,27%
oliveti specializzati	36,9996	2,31%
frutteti	0,3061	0,02%
arboricoltura da legno	2,8161	0,18%
pascoli, tare, incolti	3,4938	0,22%
oliveti promiscui	4,1308	0,26%
USO DEL SUOLO	SUPERFICIE IN ETTARI	% SUL TOTALE
oliveti-vigneti	6,2855	0,39%
colture miste	3,6506	0,23%
seminativi arborati	9,6547	0,60%
Boschi a prevalenza di carpino	6,1627	0,39%
Bosco a prevalenza di castagno	0,3179	0,02%
Bosco a prevalenza di cerro	314,7808	19,69%
Bosco a prevalenza di roverella	29,5746	1,85%
Bosco misto di latifoglie a prevalenza di cerro e roverella	234,3961	14,66%
Impianti di conifere	0,5925	0,04%
area calanchiva	0,7511	0,05%
cave dismesse	5,1544	0,32%
Laghi e invasi	2,7915	0,17%
vegetazione riparia, siepi, boschetti,	32,6216	2,04%
vegetazione spondale erbacea	0,7317	0,05%
strade asfaltate	6,3277	0,40%
strade sterrate	14,8140	0,93%
edifici e pertinenze	36,9642	2,31%
aree urbanizzate	0,5126	0,03%
insediamenti produttivi	1,2338	0,08%
TOTALE	1599,0177	100,00%

Paesaggio e tessitura agraria

Prevalentemente a maglia larga

Presenza di Beni Storico architettonici del territorio aperto e aree di pertinenza del ptc

Nel subsistema sono presenti 5 beni storico-architettonici: Villa Magnani, Villa Tombesi, la chiesa di S.Bartolomeo, Villa Pianoia e Casa al Vento.

Pressioni, situazioni di degrado e di criticità

Il sub sistema ha un alto pregio naturalistico e paesaggistico e soprattutto risulta libero da fenomeni di disturbo legati ai maggiori livelli di antropizzazione che caratterizzano gli altri sub sistemi. Alcuni resedi di poderi denotano un certo livello di incuria, più tipico delle aziende marginali e sono presenti capannoni agricoli e stalle realizzate con materiali incongrui o in prossimità di elementi paesistici di valore. E' presente un sito da bonificare, l'ex discarica RSU di Poggiano, in larga misura già rinaturato e già fatto oggetto di bonifica.

Miglioramenti ambientali prioritari

Le opere previste come miglioramenti ambientali saranno prioritariamente indizzate:

- in prossimità dei poderi e delle ville al recupero delle tessiture agrarie a maglia fitta, dei viali alberati e le delle alberature segnaletiche evitando l'impiego di conifere;
- all'eliminazione delle conifere e sostituzione con piante autoctone;

- ad opere di recupero della viabilità minore e per la valorizzazione dei percorsi escursionistici e naturalistici;
- agli interventi di rinaturalizzazione o ricostituzione delle tessiture agrarie tradizionali;
- alla riduzione della dimensione dei campi, dove tecnicamente possibile, e all'impianto di vegetazione non colturale (siepi vive o piante arboree sparse) con funzione segnaletica e ambientale.

Prescrizioni

- divieto di asfaltatura delle strade poderali sterrate e della loro chiusura;
- divieto di recuperare i grandi volumi di capannoni e stalle a scopi non agricoli salvo progetti di interesse generale per la rivitalizzazione ed il miglioramento dell'offerta turistica, come previsto al successivo art. 47;
- divieto di realizzazione di recinzioni impattanti se non strettamente correlate con l'attività zootecnica o con la protezione delle colture della fauna selvatica;
- divieto di eliminare la vegetazione non colturale;
- i vigneti realizzati ex novo e quelli realizzati in sostituzione di vigneti esistenti dovranno essere progettati con a supporto, idonei studi idrogeologici ed agronomici. L'estensione degli appezzamenti non dovrebbe mai superare i due ettari accorpati e nella disposizione dei filari di vite, compatibilmente con le esigenze tecniche, si dovrebbe evitare il rittochino .

Art. 44 – Subsistema di Poggiardelli

Comprende un territorio di circa 4 kmq, prevalentemente boscato e costituito principalmente dall'emergenza del colle di Poggiardelli, che supera di poco i 700 m slm. Il subsistema è interessato da interventi di escavazione importanti (cava di inerti in prossimità del centro di Sant'Albino).

Geomorfologia e orografia: area collinare dolcemente ondulata impostata a quote intorno ai 500 m. slm. dalla quale emerge il rilievo roccioso dei Poggiardelli che raggiunge quota 700 m.

La geomorfologia dell'area riflette la natura dei terreni affioranti determinando nelle aree collinari erosione superficiale e soliflussi generalizzati. Possono inoltre essere presenti piccoli movimenti gravitativi attivi o quiescenti.

Nell'area dei Poggiardelli invece, il ruscellamento e l'erosione concentrata determinata dalle acque meteoriche ha dato luogo alla formazione di forme carsiche, quali karren, vaschette e inghiottitoi ma di cui sicuramente le doline del Convento dei Cappuccini sono la massima manifestazione.

Geologia: geologicamente l'area può essere distinta in due settori, la zona collinare e i Poggiardelli. Nella prima affiorano ampiamente le sabbie plioceniche con diversi gradi di cementazione alle quali si accompagnano ampie aree in cui le argille più o meno siltose diventano prevalenti. Localmente sono presenti livelli di conglomerati poligenici.

L'area dei Poggiardelli invece è una "finestra" sul substrato pre-Pliocenico: il rilievo è costituito essenzialmente da Calcari a Rhaetavicula Contorta ma in corrispondenza del Fosso Forcone affiora in strati rovesci la parte inferiore della serie Toscana dal Calcare Massiccio alla Maiolica.

Si rileva inoltre la presenza di un'ampia area di cava tutt'ora attiva, in località Stabbiano, sul versante collinare verso il centro di S.Albino.

Idrografia: il reticolo idrografico di tipo dendritico, impostato esclusivamente nell'area collinare, non è ben sviluppato, è infatti costituito da una serie di piccoli corsi d'acqua che seguono seppur divagando, un andamento generale NNO-SSE tra i quali prevale il Torrente Astrone. L'area dei Poggiardelli invece è completamente priva di una circolazione superficiale.

Idrologia: nella zona collinare la permeabilità dell'area varia da bassa ad elevata a seconda che prevalgano o meno le litologie argillose.

Degno di nota è l'area dei Poggiardelli dove la percolazione delle acque avviene tramite la fratturazione della roccia; la presenza di doline e inghiottitoi dovuti ad un substrato calcareo convoglia l'acqua meteorica direttamente nelle cavità sotterranee alimentando e ricaricando gli acquiferi.

Uso del suolo e copertura forestale, ecosistemi flora e fauna

Il bosco rappresenta oltre il 70% dei 3,86 kmq dell'Ambito, notevole importanza ed impatto ha anche la cava di inerti.

USO DEL SUOLO	SUPERFICIE IN ETTARI	% SUL TOTALE
seminativi	56,5922	14,65%
vigneti specializzati	4,4438	1,15%
oliveti specializzati	3,4212	0,89%
arboricoltura da legno	9,7699	2,53%
pascoli, tare, incolti	1,2665	0,33%
vigneti promiscui	0,0606	0,02%
oliveti promiscui	4,8922	1,27%
Bosco a prevalenza di castagno	1,4912	0,39%
Bosco a prevalenza di cerro	277,0341	71,69%
Impianti di conifere	2,4176	0,63%
cave attive	8,4730	2,19%
Laghi e invasi	0,2604	0,07%
vegetazione riparia, siepi, boschetti,	1,7523	0,45%
margini verdi delle infrastrutture	0,0203	0,01%
strade asfaltate	0,5090	0,13%
strade sterrate	5,5586	1,44%
edifici e pertinenze	8,2554	2,14%
aree urbanizzate	0,1491	0,04%
insediamenti produttivi	0,0401	0,01%
TOTALE	386,4075	100,00%

Paesaggio e tessitura agraria

Principalmente paesaggio del bosco

Presenza di Beni Storico architettonici del territorio aperto e aree di pertinenza del ptc

Convento dei Cappuccini e Fattoria Gelli

Pressioni, situazioni di degrado e di criticità

Il territorio è scarsamente interessato da trasformazioni agricole, mentre l'elevato grado di naturalità e il grande valore paesistico d'insieme, che include ampie superfici boscate, il Convento dei Cappuccini e la viabilità secondaria, è perturbato dalla cava di inerti detta di Sant'Albino.

Miglioramenti ambientali prioritari

Per il subsistema, individuato dal PS quale area di reperimento per l'istituzione di un'ANPIL, sono da promuovere tutti gli interventi di limitato impatto ambientale che tendano a valorizzare la vocazione escursionistica del territorio.

Le opere previste come miglioramenti ambientali saranno prioritariamente indizzate:
 - a incentivare il recupero e miglioramento del patrimonio edilizio esistente anche tramite attività integrative dell'agricoltura comunque gestibili dalla famiglia coltivatrice o da piccole strutture impegnate nel turismo ambientale;

- a interventi edilizi ed ambientali tesi al miglioramento e alla riqualificazione del contesto paesistico in prossimità dei poderi (in particolare Fattoria Gelli e circostanti;

- interventi di recupero della viabilità secondaria per finalità escursionistiche.

Prescrizioni

- gli interventi per la realizzazione di piscine dovranno essere subordinati ad un'adeguata sistemazione dell'intorno;
- evitare la recinzione dei poderi e dei terreni a situazioni di evidente necessità;
- perseguire la reversibilità dei processi di degrado in corso e la mitigazione dei fattori di criticità ambientale;
- governare l'attività di cava limitandone gli effetti negativi sull'ambiente, limitandone la coltivazione al solo scopo di rimodellare i versanti così da rendere possibile il successivo intervento di rinaturazione e riqualificazione ambientale;
- escludere la realizzazione di serre fisse;
- divieto di effettuare deviazioni stradali in aree boscate.

Art. 45 – Subsistema di Sant'Albino

Il subsistema interessa un territorio di 5 kmq posto a est della Dorsale di Poggiardelli: a Sud è delimitato dalla stessa Dorsale e dal confine col comune di Chianciano Terme, a ovest dalla SP di Monticchiello e poi dalla pendice occidentale del Poggio di Totona; si atterra a nord sul limite della zona artigianale di "Totona" e riscende verso sud lungo la SP per Chianciano fino a Villa Bianca, da cui piega a est lungo la strada per Argiano, tagliando poi sotto Poggio Fagainino per chiudersi in prossimità del Podere Sant'Ercolano, sul confine comunale.

In prossimità del centro abitato, l'accumulo di travertini ha determinato una morfologia del terreno quasi pianeggiante e su questa si è sviluppato l'insediamento recente. La densità abitativa è medio alta e cresce in prossimità del centro abitato.

Il subsistema trova la sua vocazione primaria nella presenza di una sorgente termale.

Geomorfologia e orografia: la presenza dei travertini conferisce all'area una morfologia pressoché pianeggiante con quote comprese tra 400 e 500 m. slm.

Da un punto di vista geomorfologico sono da segnalare piccole aree soggette a movimento per soliflusso generalizzato (Pelago Casanova) e numerose scarpate attive che si concentrano soprattutto in sinistra idrografica del Torrente Parcia.

I fiumi presenti nell'area sono soggetti ad approfondimento di alveo e ad erosione laterale di sponda.

Geologia: l'area è caratterizzata dalla presenza di un ampio affioramento di travertino ubicato in corrispondenza dell'abitato di S.Albino, subordinatamente affiorano sabbie più o meno cementate.

Idrografia: il reticolo idrografico, poco sviluppato a causa dei litotipi affioranti, è costituito essenzialmente da aste fluviali aventi andamento est-ovest, tra le quali prevalgono il Torrente Parcia e il Fosso Cervonano che risultano i maggiori assi di drenaggio dell'area.

Idrologia: la permeabilità varia da elevata a medio elevata; i terreni possono essere pertanto sede di acquiferi di notevole importanza. L'area è inoltre caratterizzata dalla presenza di emergenze idriche termali.

Uso del suolo e copertura forestale, ecosistemi flora e fauna

Il territorio non presenta colture prevalenti e, fatto salvo il caso di alcune aziende, presenta una connotazione meno rurale dei subsistemi circostanti. Le colture specializzate infatti non superano il 40% della superficie, mentre sono ben rappresentati i promiscui, le superfici boscate e la vegetazione di ripa, che lo impegnano per il 23%.

USO DEL SUOLO	SUPERFICIE IN ETTARI	% SUL TOTALE
seminativi	146,4809	28,07%
vigneti specializzati	29,6685	5,69%
oliveti specializzati	37,7856	7,24%
frutteti	11,3938	2,18%
arboricoltura da legno	5,3422	1,02%
pascoli, tare, incolti	16,8622	3,23%
vigneti promiscui	0,0955	0,02%
oliveti promiscui	7,8503	1,50%
oliveti-vigneti	2,1552	0,41%
colture miste	2,6883	0,52%
seminativi arborati	25,5394	4,89%
Boschi a prevalenza di carpino	1,0185	0,20%
Bosco a prevalenza di castagno	14,1101	2,70%
Bosco a prevalenza di cerro	92,7360	17,77%
Bosco misto di latifoglie a prevalenza di cerro e roverella	6,7872	1,30%
Impianti di conifere	6,1704	1,18%
cave attive	2,8348	0,54%
Laghi e invasi	0,9417	0,18%
vegetazione riparia, siepi, boschetti, margini verdi delle infrastrutture	26,6325	5,10%
strade asfaltate	0,2106	0,04%
strade sterrate	7,9037	1,51%
edifici e pertinenze	7,2514	1,39%
aree urbanizzate	35,6978	6,84%
insediamenti produttivi	28,0416	5,37%
aree termali	2,2953	0,44%
TOTALE	3,3333	0,64%
	521,8268	

Paesaggio e tessitura agraria

A maglia media con alcune interessanti permanenze dei seminativi arborati in località Pelago.

Presenza di Beni Storico architettonici del territorio aperto e aree di pertinenza del ptc

Villa Contucci, la cui area di pertinenza ha quasi completamente perso i caratteri di pregio e risulta in gran parte interessata da aree urbane di recente formazione e dall'asse viario della sp per Chianciano.

Pressioni, situazioni di degrado e di criticità

Il centro di Sant'Albino determina condizioni "periurbane" nelle zone a ridosso dell'edificato, mentre nel complesso le recenti espansioni non determinano urbanità, connotando la frazione come periferia residenziale, con una scarsa dotazione di spazi pubblici e di margini urbani aperti e poco definiti.

Miglioramenti ambientali prioritari

Gli interventi saranno tesi a ricostituire frammenti della tessitura agraria originaria ed a recuperare congrui rapporti tra le aree urbane e quelle rurali.

- alla sostituzione delle conifere con essenza autoctone sia al Poggio di Totona che in alcune zone dei piani travertinosi di Sant'Albino.

-subordinare le trasformazioni al censimento della rete ecologica e dei valori ambientali, ed incentivare la sistemazione delle aree di pertinenza dei poderi secondo modelli agricoli tradizionali, in particolare prevedendo la ricostituzione dei seminativi arborati a vite e olivo.

Prescrizioni

- evitare la deviazione della rete viaria in corrispondenza dei poderi e, dove indispensabile, chiedere uno studio complessivo degli interventi evitando chiusure incongrue e garantendo l'uso della viabilità minore per escursionismo;
- evitare la recinzione dei poderi;
- escludere attività ortoflorovivaistiche con impiego di serre fisse a meno di prevedere interventi finanziati col PSR o progetti integrati;
- difesa geologica e idrogeologica delle sorgenti termali e delle loro aree di rispetto;
- perseguire la reversibilità dei processi di degrado in corso e la mitigazione dei fattori di criticità ambientale, anche in funzione della valorizzazione delle attività termali.

Art. 46 – Subsistema di Cervognano e Cerraie

Il subsistema interessa circa 25 kmq del territorio comunale ed è delimitato a Nord dal torrente Salcheto, a Est dalla ferrovia che ha definito nel tempo un nuovo limite paesaggistico, a Sud dal confine comunale che corre lungo la sp 30 Della Chiana ed in parte lungo il torrente Parce, per risalire lungo le balze di arenaria di poggio Fagianino e a ritrovare la strada comunale per Argiano.

Si tratta di una zona interamente rurale, esclusa dal sistema delle frazioni e costituita da aziende agricole di medie e piccole dimensioni intorno all'aggregato di Cervognano e da grandi aziende nella zona di Cerraie. Appartiene al subsistema anche la frazione di Tre Berte, zona di cerniera con la pianura da cui la separa un complesso incrocio infrastrutturale.

Geomorfologia e orografia

Colline caratterizzate da pendii dolci e zone di fondovalle ampie. Risalendo verso Sant'Albino il subsistema termina alle balze di arenaria di Poggio Fagianino e Mano Torta. L'altitudine è variabile, compresa tra i 260 m delle zone di fondovalle ai 400 m slm delle zone più rilevate verso Sant'Albino.

L'area è soggetta ad un'intensa erosione superficiale che può associarsi a movimenti gravitativi di lieve entità quali soliflussi generalizzati.

Geologia: sabbie e arenarie, talvolta in alternanza ad argille sabbiose e limi. Sono inoltre presenti calcareniti e calciruditi bioclastiche in strati metrici (loc. Il Palazzo, Il Faggeto).

Idrografia: I principali corsi d'acqua sono il torrente Salcheto a Nord, i cui due rami delimitano la collina di Cervognano ed il torrente Parce a sud, che segna in parte il confine comunale. Il reticolo di canali delle aree di bonifica interessa solo marginalmente il territorio.

Idrologia: la presenza di litologie diverse determina una permeabilità variabile da bassa ad elevata. L'alternarsi di litologie a permeabilità diversa può dar luogo alla presenza di acquiferi confinati o semi-confinati.

Uso del suolo e copertura forestale, ecosistemi flora e fauna

Nella zona di Cervognano e Tre Berte la successione delle colture è determinata dalle caratteristiche geomorfologiche, ma anche dall'alternarsi delle proprietà, per cui i vigneti si intercalano agli oliveti, ai promiscui ed ai seminativi. Qui la densità abitativa è più alta per l'influenza dell'aggregato e della frammentazione della proprietà.

Nella zona di Cerraie le zone rilevate con acclività lievi e buona esposizione sono prevalentemente coltivate a vigneto, con appezzamenti di grandi dimensioni spesso superiori ai 5-10 ettari, mentre i fondovalle sono destinati a seminativo. In corrispondenza del podere Poggetto, Le Giulchiere, Palazzo, Poggio Pagano e Villa Frascarelli, sono presenti oliveti promiscui o specializzati normalmente a corona dell'edificato. La densità abitativa è complessivamente bassa.

USO DEL SUOLO	SUPERFICIE ETTARI	IN	% SUL TOTALE
seminativi	826,0078		32,71%
vigneti specializzati	609,1242		24,12%
oliveti specializzati	76,7167		3,04%
frutteti	13,4950		0,53%
arboricoltura da legno	93,4243		3,70%
pascoli, tare, incolti	20,4622		0,81%
vigneti promiscui	1,3298		0,05%
oliveti promiscui	18,9274		0,75%
oliveti-vigneti	9,1225		0,36%
colture miste	3,9418		0,16%
seminativi arborati	75,2821		2,98%
Bosco a prevalenza di castagno	22,6887		0,90%
Bosco a prevalenza di cerro	462,0594		18,30%
Bosco misto di latifoglie a prevalenza di cerro e roverella	25,3594		1,00%
Impianti di conifere	6,0264		0,24%
cave attive	6,9144		0,27%
corpi idrici	3,5297		0,14%
Laghi e invasi	7,9955		0,32%
vegetazione riparia, siepi, boschetti,	79,0020		3,13%
vegetazione spondale erbacea	1,4864		0,06%
altre infrastrutture	0,4573		0,02%
margini verdi delle infrastrutture	12,2339		0,48%
strade asfaltate	25,2452		1,00%
strade sterrate	25,9706		1,03%
edifici e pertinenze	71,0735		2,81%
aree urbanizzate	15,4169		0,61%
insediamenti produttivi	11,7012		0,46%
TOTALE	2524,9943		100,00%

La copertura forestale è superiore alla media territoriale (oltre il 20% e quasi il 25% se si include la vegetazione riparia arborea). Alcune superfici boscate significative si rilevano in loc. Cerraie e Troscione e poi sulle balze di arenaria che delimitano il subsistema a ovest.

L'agroecosistema si presenta meno alterato sulla collina di Cervognano mentre nella zona meridionale è costituito da ampi appezzamenti di vigneto o seminativo che riducono in modo significativo la biodiversità e la rete dei corridoi ecologici, mitigati solo in parte dalla presenza degli ecosistemi forestali.

Paesaggio e tessitura agraria

La tessitura agraria a maglia fitta della zona cacuminale di Cervognano inizia ad alterarsi alla base della pendice, mentre nella zona delle Cerraie, ad eccezione dei promiscui prossimi ad alcuni poderi, la tessitura è a maglia larga o media.

Beni Storico architettonici del territorio aperto e aree di pertinenza del ptc

Si segnalano diversi beni storico architettonici tra cui si ricorda Poggio alla Sala, la Grazianella, San Savino, Podere Palazzo, Argiano e Villa Frascarelli, la Chiesa di Cervognano e Villa Fiorelli, Villa Fonte all'Ellera e Santa Perpetua, Villa Stuart. L'ambito è interessato in piccola parte dall'area di pertinenza di Podere Scopetello.

Pressioni, situazioni di degrado e criticità

Le superfici vitate sono molto estese e si assiste al recupero di edifici di pregio per finalità non legate all'agricoltura (residenziali o turistiche come per Poggio alla Sala). Il complesso per attività di allevamento dismesso della Cotswold rappresenta un

fattore potenziale di criticità, così come la cava di Argiano, mentre, il complesso sistema infrastrutturale in Loc. Tre Berte, che comprende l'autostrada, la SP 346, la linea ferroviaria ed interrompe le relazioni ambientali tra collina e pianura.

Miglioramenti ambientali prioritari

Visto il notevole pregio ambientale del subsistema e la sua relativa integrità, tutte le trasformazioni dovranno essere limitate e attentamente valutate. In linea generale e soprattutto nella zona di Cerraie e Poggetto, si dovrà tendere ad un miglioramento della rete ecologica esistente ed al suo potenziamento, ricostituendo siepi al confine dei campi, filari alberati lungo le principali strade, anche tramite olivi di bordo.

Anche in occasione di eventuali deruralizzazioni di poderi, l'intorno degli edifici dovrà mantenere caratteri agricoli ed è auspicabile e opportuna una ricostituzione delle tessiture agrarie tradizionali dell'olivo e del promiscuo, che possono migliorare il valore paesaggistico ed ambientale dell'area pertinenziale degli edifici.

Sulla collina di Cervognano si dovranno mantenere o migliorare le tessiture agrarie a maglia fitta esistenti, evitando qualsiasi ulteriore alterazione della morfologia del terreno per accorpare gli appezzamenti. Nella zona di Cerraie si dovrà migliorare la rete dei corridoi ecologici. La vegetazione non colturale, qui costituita da alberature segnaletiche, boschetti, siepi, dovrà comunque essere mantenuta o aumentata.

Prescrizioni

- contenere la dispersione degli insediamenti, anche rurali nel territorio;
- il recupero di ingenti volumi ex agricoli dovrà sempre essere sottoposto a valutazioni di carattere ambientale (sostenibilità generale dell'opera in rapporto alle risorse disponibili) e paesaggistico (compatibilità con i valori riconosciuti e riqualificazione coerente);
- dovrà essere evitata la recinzione dei poderi, limitandola alle sole situazioni in cui questa si renda indispensabile e dovrà essere garantita la percorribilità pubblica delle strade vicinali e poderali;
- per la realizzazione di eventuali percorsi ciclabili, il Regolamento Urbanistico dovrà stabilire adeguati criteri di esecuzione atti ad armonizzare ed integrare le nuove opere con il contesto e il paesaggio rurale;
- per Cervognano dovrà essere mantenuta la connotazione di aggregato rurale, sulla base della quale il RU dovrà valutare eventuali progetti di riqualificazione generale;
- i vigneti realizzati ex novo e quelli realizzati in sostituzione di vigneti esistenti dovranno essere progettati con a supporto, idonei studi idrogeologici ed agronomici. L'estensione degli appezzamenti non dovrebbe mai superare i due ettari accorpati e nella disposizione dei filari di vite, compatibilmente con le esigenze tecniche, si dovrebbe evitare il rittochino.

Art. 47 – Subsistema della collina insediata

Provenendo da nord ovest lungo la direttrice Sinalunga – Chiusi, si apre un esteso territorio caratterizzato da pendici particolarmente dolci e dagli ampi fondovalle dei torrenti Salarco e Salcheto e dalle frazioni pedecollinari che, percorrendo l'asse viario della SP 326 da nord a sud, sono nell'ordine: Abbadia, Gracciano, Montepulciano Stazione, Acquaviva.

Il subsistema è delimitato a Nord dal confine comunale, a nord- ovest dalla sp 135 di Montepulciano, a est per un lungo tratto dalla linea ferroviaria Siena-Chiusi, a Sud dal Torrente Salcheto, mentre a Sud Ovest il confine segue limiti determinati dalla caratterizzazione paesaggistica d'insieme e in parte limiti fisiografici.

Geomorfologia e orografia: giacitura collinare dolce con altimetria compresa mediamente tra i 260 ed i 330 m s.l.m., solo in corrispondenza del limite occidentale si rilevano altimetrie intorno ai 350-360 m.

Dal punto di vista geomorfologico non si rilevano problematiche di grande interesse; l'area è infatti soggetta ad erosione superficiale alla quale si associano locali movimenti gravitativi legati alla presenza di soliflussi generalizzati.

Geologia: i rilievi collinari sono costituiti da un'alternanza di argille siltose e sabbie mentre il fondovalle è caratterizzato da depositi continentali fluviolacustri.

Lungo i corsi d'acqua sono presenti depositi alluvionali recenti a granulometria medio-fine.

Idrografia: il subsistema è solcato dai torrenti Salarco, Ciarliana e Salcheto associati ad una buona rete drenante ad andamento SSO-NNE.

Idrologia: data l'estrema diversità litologica si riscontrano litologie a permeabilità variabile da bassa ad elevata.

Uso del suolo e copertura forestale, ecosistemi flora e fauna

Il territorio è fortemente antropizzato e caratterizzato da colture agrarie specializzate o comunque intensive, con alterazione significativa della tessitura agraria tradizionale. Circa il 75 % del subsistema è costituito da seminativi e vigneti specializzati e sono presenti nelle zone di fondovalle alcuni vivai e frutteti specializzati, mentre l'olivicoltura e le colture promiscue sono limitate alle zone cacuminali più vocate e dove l'olivo non è ancora stato sostituito dalla vite, ovvero nell'intorno dei poderi e delle aree periurbane. Le aree urbanizzate e l'edificato sparso impegnano oltre il 10% del suolo e la densità abitativa, ad esclusione delle aree di fondovalle, è elevata.

Sono segnalati 2 allevamenti di suini medio grandi (oltre 1.000 capi) a Podere Nuovo (Abbadia) e Sanguinetto (Acquaviva). La copertura forestale è bassa (1,3% della superficie) e i boschi di cerro sono talvolta degradati e coniferati (Ascianello e Stazione); il leccio è sporadico, talvolta si rinviene sulle arenarie o in corrispondenza delle ville. La vegetazione riparia arborea è abbondante lungo tutti i corsi d'acqua principali, più limitata lungo i fossi. L'agroecosistema è alterato da un accorpamento dei campi piuttosto spinto nelle zone vitate e nei fondovalle.

Prevalgono le colture intensive, erbacee o arboree, a elevato impiego di input chimici (fertilizzanti e fitofarmaci). In alcune zone questo fenomeno viene in parte contrastato dal mantenimento di una rete scolante e una forma dei campi tradizionale. Il grado di biodiversità è comunque basso.

USO DEL SUOLO	SUPERFICIE IN ETTARI	% SUL TOTALE
seminativi	1578,2140	44,76%
vigneti specializzati	1018,5717	28,89%
oliveti specializzati	78,3900	2,22%
frutteti	12,4668	0,35%
vivai	6,1173	0,17%
arboricoltura da legno	45,4605	1,29%
pascoli, tare, incolti	1,1697	0,03%
vigneti promiscui	5,9695	0,17%
oliveti promiscui	5,4441	0,15%
oliveti-vigneti	32,4469	0,92%
colture miste	10,1046	0,29%
seminativi arborati	45,5431	1,29%
Bosco a prevalenza di cerro	44,6310	1,27%
area calanchiva	0,4570	0,01%
cave attive	4,7184	0,13%
corpi idrici	2,3850	0,07%
Laghi e invasi	10,1095	0,29%
vegetazione riparia, siepi, boschetti,	99,0087	2,81%
vegetazione spondale erbacea	12,1470	0,34%
margini verdi delle infrastrutture	16,8563	0,48%
strade asfaltate	37,1521	1,05%
strade sterrate	35,7612	1,01%

edifici e pertinenze	137,7395	3,91%
aree urbanizzate	1,6364	0,05%
aree urbanizzate	270,5406	7,67%
insediamenti produttivi	12,7910	0,36%
TOTALE	3525,8319	100,00%

Paesaggio e tessitura agraria

La tessitura agraria a maglia fitta dell'olivo e del promiscuo permane solo nell'intorno dei poderi o in particolari situazioni geomorfologiche, che non consentono alternative (es. balze di arenaria). Nelle zone di fondovalle si evidenzia la permanenza di alcune sistemazioni idraulico agrarie tradizionali dei seminativi di pianura e della bonifica, dove la forma dei campi è condizionata dal piano generale di scolo delle acque, mentre le "prode" sono state private della vegetazione non colturale tradizionale.

Presenza di Beni Storico architettonici del territorio aperto e aree di pertinenza del ptc

Il Ptcp segnala numerosi beni storico architettonici. Ad Abbadia la Villa Anna, la Villa Bastogi, La Piaggia, ad Ascianello la Pieve omonima e la villa Toscani, a Gracciano Villa Basili, Nottola e Villa Svetoni, ed ancora Ciarliana e Palazzo e Fattoria Volpi ad Acquaviva.

Pressioni, situazioni di degrado e di fragilità

Il subsistema è interessato da forti pressioni alla trasformazione, in particolare nel territorio aperto. Si rileva in particolare un incremento delle superfici vitate e la notevole diffusione della residenza rurale a presidio delle attività agricole con conseguente diffusione delle infrastrutture a rete (compreso le strade). E' scarsa la rete dei corridoi ecologici, fatta eccezione che i principali corsi d'acqua e notevoli fattori di "rumore" paesaggistico, la grande cantina Fassati, l'Ospedale di Nottola, i diffusi capannoni realizzati nel territorio aperto e la zona artigianale di Gracciano. Notevoli anche le problematiche collegate alla viabilità, che in parte dovrebbero venir meno con la realizzazione della variante alla SP 326. Tendenziale caratterizzazione di "frangia" per le recenti addizioni residenziali delle frazioni.

Miglioramenti ambientali prioritari:

La già cospicua dotazione immobiliare nel territorio aperto dovrebbe soddisfare buona parte del fabbisogno per scopi agricoli, per questo i programmi dovranno prioritariamente prevedere il riutilizzo del patrimonio esistente la progettazione dei nuovi interventi dovrà tendere a mitigare il degrado paesaggistico determinato dai capannoni realizzati nel territorio aperto. Si dovrà comunque orientare le trasformazioni ai seguenti criteri:

- ricostituzione della rete dei corridoi ecologici che in alcune zone risulta molto alterata.
- nei dintorni dei fabbricati e nelle aree a questo vocate potranno essere reimpiantati oliveti promiscui o specializzati o essenze arboree d'alto fusto tipiche del paesaggio.
- la collina su cui è stato costruito il nuovo ospedale di Nottola dovrebbe essere oggetto di uno studio specifico di rinaturalizzazione per mitigare gli effetti paesistici dell'infrastruttura e delle estese superfici vitate circostanti.
- lungo le strade e la viabilità secondaria, compatibilmente coi dettami del codice, dovranno essere ricostituiti viali alberati in coerenza col contesto di riferimento (olivi di bordo, olmi, aceri campestri, siepi miste, cipressi etc).
- anche nel caso di eventuali deruralizzazioni di poderi l'intorno degli edifici dovrà mantenere caratteri agricoli ed è auspicabile una ricostituzione delle tessiture agrarie tradizionali dell'olivo e del promiscuo che possono migliorare il valore paesaggistico ed ambientale dell'area pertinenziale.

Prescrizioni

-dovrà essere evitata la recinzione dei poderi, limitandola alle sole situazioni in cui questa si renda indispensabile e dovrà essere garantita la percorribilità pubblica delle strade vicinali e poderali;

- i vigneti realizzati ex novo e quelli realizzati in sostituzione di vigneti esistenti dovranno essere progettati con a supporto, idonei studi idrogeologici ed agronomici. L'estensione degli appezzamenti non dovrebbe mai superare i due ettari accorpate e nella disposizione dei filari di vite, compatibilmente con le esigenze tecniche, si dovrebbe evitare il rittochino.

Art. 48 – Subsistema dei colli di Valiano

I colli di Valiano si formano a est del Canale Maestro della Chiana e confinano a ovest con la SP 68 traversa della Lauretana, mentre la sp 10 Lauretana li attraversa dirigendo verso Cortona.

Le prime colline prospicienti sulla Val di Chiana hanno morfologia più frastagliata ed in alcuni tratti pendenze elevate. Proseguendo lungo la Lauretana la morfologia si addolcisce fino a raggiungere un andamento semipianeggiante oltre la Calonica, da dove è possibile vedere, verso est, il lago Trasimeno. Anche l'altimetria è contenuta, da 250 m slm del fondovalle si passa ai 330 delle zone cacuminali di Palazzo Vecchio, le Capezzine, Fattoria Palazzi, mentre il centro abitato di Valiano si trova a meno di 300 m slm.

Ad eccezione della zona circostante Valiano e prospiciente la Val di Chiana il territorio, che misura oltre 13 kmq, è interessato da grandi aziende e l'estensione degli appezzamenti è tipica della tessitura agraria a maglia larga.

La dimensione aziendale è correlata negativamente con la densità abitativa che si riduce allontanandosi dal centro urbano. Molti poderi sono stati ristrutturati o si presentano comunque in fase di recupero.

Geomorfologia e orografia: area collinare impostata ad un'altitudine di circa 250-260 m. slm. degradante dolcemente in direzione nord-ovest verso l'area di bonifica.

L'area è soggetta principalmente ad erosione superficiale, localmente si possono riscontrare lievi movimenti dovuti alla presenza di soliflussi generalizzati.

Sono inoltre presenti alcune frane stabilizzate nei pressi del centro abitato di Valiano.

Geologia: sabbie e sabbie argillose in prevalenza, associate a lenti argillose di estensione variabile. Nelle aree di fondovalle e di raccordo con l'area di bonifica affiorano i depositi fluvio-lacustri.

Idrografia: l'area è ampiamente drenata da un reticolo ben gerarchizzato: si individua infatti un corso d'acqua principale, la Reglia di Valiano, ad andamento NNE-SSO che, defluendo verso il Canale Maestro raccoglie le acque provenienti dai corsi d'acqua minori.

Idrologia: l'area è caratterizzata da una permeabilità primaria medio elevata che passa a media in corrispondenza dei corpi detritici e a bassa nelle aree di fondovalle.

Uso del suolo e copertura forestale, ecosistemi flora e fauna.

I seminativi ed i vigneti specializzati interessano il 77,5 % del suolo, i primi occupano le zone di fondovalle e le aree meno vocate alla viticoltura, mentre i secondi tutte le fasce collinari con esposizione e microclima migliore. Anche in questo ambito le colture promiscue interessano principalmente la zona circostante la frazione e, raramente, l'intorno dei poderi. L'estensione dei boschi è limitata alle zone più impervie e a minore vocazione agricola. La densità abitativa è bassa.

In quest'area hanno un certo rilievo le attività zootecniche. Si segnalano diversi allevamenti di suini di alcune centinaia di capi ed un allevamento di circa 1500 capi in località Podere Matracchia.

La copertura forestale è limitata ad una fascia compresa tra Palazzo Vecchio e Terra Rossa e piccole aree nella parte meridionale del subsistema. Il bosco è a prevalenza di cerro mentre la roverella lo sostituisce nelle zone più asciutte.

L'agroecosistema prevalente è quello delle grandi colture, seminativi o legnose, con livello di fertilizzazione chimica ed uso di pesticidi medio-alto. Il subsistema riveste

una importanza particolare in quanto collega si trova sulla rotta migratoria tra il Lago Trasimeno e il sistema dei Laghi di Montepulciano e Chiusi.

La rete dei corridoi ecologici si interrompe nella parte più alta del corso della Reglia di Valiano. Il grado di biodiversità è basso nella zona centrale e tende ad aumentare nella fascia nord est, in prossimità del confine comunale e ad ovest, sulle prime pendici verso prospicienti la Val di Chiana.

USO DEL SUOLO	SUPERFICIE IN ETTARI	% SUL TOTALE
seminativi	647,6416	48,37%
vigneti specializzati	390,7092	29,18%
oliveti specializzati	15,0415	1,12%
frutteti	4,2266	0,32%
arboricoltura da legno	3,7651	0,28%
pascoli, tare, incolti	0,6289	0,05%
vigneti promiscui	0,6819	0,05%
oliveti promiscui	0,8545	0,06%
oliveti-vigneti	2,5269	0,19%
colture miste	0,8375	0,06%
seminativi arborati	22,0211	1,64%
Bosco a prevalenza di cerro	112,7916	8,42%
area calanchiva	0,9673	0,07%
Laghi e invasi	6,9197	0,52%
vegetazione riparia, siepi, boschetti,	31,4571	2,35%
vegetazione spondale erbacea	3,7823	0,28%
altre infrastrutture	0,6361	0,05%
margini verdi delle infrastrutture	0,3064	0,02%
strade asfaltate	5,8436	0,44%
strade sterrate	20,5959	1,54%
edifici e pertinenze	42,9588	3,21%
aree urbanizzate	1,0349	0,08%
aree urbanizzate	20,9886	1,57%
insediamenti produttivi	1,6624	0,12%
TOTALE	1338,8795	100,00%

Paesaggio e tessitura agraria

Il paesaggio delle colline Valiano è inquadrabile nell'areale dei "Colli del Trasimeno". Dalla frazione si ha un'ottima percezione della Val di Chiana e di tutto il territorio comunale posto a ridosso dei principali rilievi (Montepulciano, Totona e Poggiardelli). Addentrandosi più a est da Valiano, proprio sul confine comunale, i terreni degradano dolcemente verso il Trasimeno che si scorge in lontananza.

La tessitura agraria è in prevalenza a maglia larga, spesso le grandi superfici vitate sono contigue ai resedi dei fabbricati e solo intorno al centro abitato di Valiano le colture promiscue sono state mantenute.

Nella porzione sud del subsistema nei seminativi troviamo spesso piante arboree isolate.

Presenza di Beni Storico architettonici del territorio aperto e aree di pertinenza del ptc

Sono censiti come beni storico architettonici del territorio aperto Palazzo Vecchio, la Fattoria di Palazzi e la Fattoria delle Capezzine.

Pressioni, situazioni di degrado e di fragilità

Le pressioni sul territorio aperto appaiono inferiori rispetto a quella di altri subsistemi, ciononostante, considerata la dimensione delle aziende e quindi la consistenza delle nuove richieste, è necessaria attenzione alle trasformazioni. Scarsa è la presenza di efficaci corridoi ecologici e di superfici boscate. Si devono segnalare alcuni grandi

edifici che hanno un certo impatto paesistico, in particolare la Cantina di Villa Romizi, la nuova cantina di Lodola Nuova, di fronte al centro abitato di Valiano, edifici zootecnici dimessi, presso il podere Casina e, sempre nelle vicinanze di Valiano, alcuni capannoni prefabbricati visibili dalla strada Lauretana.

Miglioramenti ambientali prioritari

- potenziamento della rete dei corridoi ecologici: in linea generale e soprattutto nella fascia nord est del subsistema si dovrà tendere ad un miglioramento della rete ecologica esistente ricostituendo siepi vive di divisione dei campi, riducendo in modi tecnicamente opportuni le loro dimensioni, piantando filari alberati lungo le principali strade, anche tramite olivi di bordo;
- riqualificare le aree di pertinenza dell'edificato sparso: sia nel caso di interventi di ristrutturazione e riqualificazione che in occasione di eventuali deruralizzazioni di poderi, l'intorno degli edifici dovrà mantenere una caratterizzazione agricola ed è auspicabile una ricostituzione delle sistemazioni agrarie tradizionali (le alberate o gli oliveti promiscui a seconda delle zone), che in buona parte di questo territorio si sono perse. Qualora l'area pertinenziale dell'antico podere sia stata sostituita da colture agrarie specializzate, questa dovrà essere ricostituita e disegnata opportunamente;
- conservare e/o ripristinare la tessitura agraria a maglia fitta in prossimità del centro abitato di Valiano.

Prescrizioni

- dovrà essere evitata la recinzione dei poderi, limitandola alle sole situazioni in cui questa si renda indispensabile e dovrà essere garantita la percorribilità pubblica delle strade vicinali e poderali;
- si dovrà evitare l'apertura o la deviazione di strade e l'eventuale asfaltatura della rete minore che attraversa il territorio e che per sua natura potrebbe sostenere itinerari e percorsi escursionistici, verso il Trasimeno e verso i centri d'arte limitrofi;
- i vigneti realizzati ex novo e quelli realizzati in sostituzione di vigneti esistenti dovranno essere progettati con a supporto, idonei studi idrogeologici ed agronomici. L'estensione degli appezzamenti non dovrebbe mai superare i due ettari accorpati e nella disposizione dei filari di vite, compatibilmente con le esigenze tecniche, si dovrebbe evitare il rittochino .

Art.49 – Subsistema della pianura bonificata

Il subsistema della pianura misura oltre 37 kmq ed è il più esteso dei subsistemi, rappresentando quasi il 25% del territorio comunale.

Si tratta di una pianura un tempo paludosa, successivamente interessata da interventi di bonifica integrale per colmata, che hanno modificato il corso dei principali affluenti, realizzando canali delle acque alte e basse ed individuando nel Canale Maestro della Chiana, che si forma a nord del Lago di Montepulciano, il collettore principale delle acque verso l'Arno. La morfologia dei suoli ha favorito la realizzazione di un complesso di infrastrutture che oggi costituiscono un elemento di criticità del territorio.

Geomorfologia e orografia: area pianeggiante a quota altimetrica di circa 250 m. slm., leggermente tiltata verso occidente e nella quale non sono presenti problematiche di carattere geomorfologico.

Geologia: depositi fluvio-lacustri, lagunari e palustri talvolta ricchi in sostanza organica ai quali si sovrappongono i limi derivanti dalle opere di bonifica dell'area.

Idrografia: il sistema idraulico risulta assai complesso in virtù del fatto che l'area è stata per lungo tempo soggetta a ristagno d'acqua: il Salarco e il Salcheto sono i principali corsi d'acqua che, assieme ad un fitto reticolo di canali, convogliano le acque nel Canale Maestro.

Idrologia: la presenza di materiali fini conferisce all'area una permeabilità molto bassa. La presenza di lenti sabbioso-ghiaiose può ospitare acquiferi confinati o semi-confinati.

La falda freatica presente nell'area risulta assai superficiale, circa 3-4 m dal p.c., e trae la propria alimentazione dai rilievi collinari posti ad ovest della pianura. Il drenaggio, verso est, avviene tramite il Canale Maestro della Chiana.

Uso del suolo e copertura forestale , ecosistemi flora e fauna

USO DEL SUOLO	SUPERFICIE IN ETTARI	% SUL TOTALE
seminativi	3204,9377	86,05%
vigneti specializzati	11,9681	0,32%
oliveti specializzati	0,4090	0,01%
frutteti	2,2317	0,06%
arboricoltura da legno	14,0967	0,38%
pascoli, tare, incolti	1,1915	0,03%
vigneti promiscui	0,9712	0,03%
oliveti-vigneti	1,3708	0,04%
colture miste	3,8158	0,10%
seminativi arborati	58,6566	1,57%
Bosco a prevalenza di cerro	2,8099	0,08%
corpi idrici	25,5335	0,69%
Laghi e invasi	25,1176	0,67%
vegetazione riparia, siepi, boschetti,	48,2844	1,30%
vegetazione spondale erbacea	79,0773	2,12%
zone umide	0,0611	0,00%
altre infrastrutture	14,5451	0,39%
margini verdi delle infrastrutture	42,4912	1,14%
strade asfaltate	33,0766	0,89%
strade sterrate	36,5421	0,98%
edifici e pertinenze	77,7476	2,09%
aree urbanizzate	0,2765	0,01%
insediamenti produttivi	39,1958	1,05%
TOTALE	3724,4078	100,00%

Paesaggio e tessitura agraria

Della tessitura agraria a maglia fitta della bonifica sono rimaste tracce in prossimità di alcuni poderi e dove la proprietà è più frammentata. Nella rimanente superficie, caratterizzata da aziende medie o grandi, la meccanizzazione spinta di tutte le operazioni colturali ha imposto una semplificazione dei campi, con accorpamento dei medesimi in appezzamenti anche 20-30 volte superiori a quelli originari.

Oltre ai chiari effetti paesistici, questo fenomeno ha portato ad una riduzione significativa della rete scolante (e della sua capacità di invaso in periodi di intensa piovosità) ed a una estrema semplificazione dell'agro-ecosistema.

Presenza di Beni Storico architettonici del territorio aperto e aree di pertinenza del ptc

La pianura è caratterizzata da una numerosa serie di emergenze prevalentemente legate ai manufatti della bonifica ed agli edifici concepiti in epoca Leopoldina, come la serie dei fabbricati della "fila", la Maestà del Ponte ed I Granai.

Situazioni di degrado e di criticità

Nel subsistema è scarsa o nulla la pressione per la realizzazione di nuova edilizia rurale, anche per la presenza di un consistente sistema di vincoli. La struttura economica produttiva è indebolita dalla scarsità delle alternative alla produzione di

commodities (oggi vi sono forti limitazioni alla produzione di tabacco o barbabietola da zucchero), caratterizzate da prezzi bassi ormai fissati su scala europea. Una svolta produttiva potrebbe arrivare dalla formazione di un comprensorio irriguo, che utilizzi acqua per irrigazione proveniente da Monte Doglio. Lungo le principali direttrici viarie si è verificata una certa dispersione insediativa con case e capannoncini non agricoli, mentre si assiste al degrado di manufatti ed edifici anche di grande pregio. I principali fattori di criticità e degrado sono però gli attraversamenti di importanti reti infrastrutturali, l'autostrada, l'Alta Velocità ferroviaria, le molte linee di elettrodotti.

Miglioramenti ambientali prioritari

- ricostruire la rete dei corridoi ecologici;
- provvedere alla realizzazione di spazi allagati e altri interventi di miglioramento dell'ambiente in relazione al vicino SIR del Lago di Montepulciano;
- potenziare l'accessibilità con la realizzazione di piste ciclabili, pedonali e ippovie da integrare con gli itinerari escursionistici e tematici previsti dal piano;
- migliorare i sistemi di trattamento dei reflui degli insediamenti agricoli produttivi ed attenersi alle norme di buona pratica agricola nell'impiego di fertilizzanti e fitofarmaci.

Prescrizioni

- non è consentita la recinzione dei poderi;
- devono essere prioritariamente utilizzati gli annessi esistenti;
- definire le regole per il recupero dei capannoni dimessi esistenti, anche in relazione alla valorizzazione del territorio per il turismo ambientale;
- devono essere regolamentati i prelievi e gli attingimenti idrici per uso irriguo.

Art.50 – Subsistema del lago di Montepulciano

Il subsistema misura 3,6 Km² e comprende il lago di Montepulciano ed una fascia circostante caratterizzata da vegetazione palustre, boschetti idrofili e prati umidi. Interessa parte del SIR, pSIC di Montepulciano (che nella fascia nord comprende anche alcuni coltivi ed ha una estensione di 4,83 km²). Il subsistema è importante sia come area di sosta, nidificazione e svernamento di ornitofauna legata a specchi d'acqua e ad ambienti palustri, che per la presenza di habitat di acqua dolce ricchi di specie rare e di notevole interesse conservazionistico.

Geomorfologia e orografia: il lago di Montepulciano e la circostante oasi naturalistica si impostano a quote altimetriche leggermente inferiori ai 250 m.

Il subsistema include sia l'area di pertinenza del lago sia un'ampia area circostante, a tratti arginata, soggetta a ristagno d'acqua.

Geologia: depositi lacustri, palustri, torbosi e di colmata.

Uso del suolo e copertura forestale, ecosistemi flora e fauna

Anche al fine di orientare le trasformazioni nelle aree limitrofe si evidenzia che le attività agricole sono limitate alle aree marginali mentre il perimetro del SIR coincide quasi con quello della RISERVA.

USO DEL SUOLO	SUPERFICIE IN ETTARI	% SUL TOTALE
seminativi	19,4817	5,31%
seminativi arborati	1,9842	0,54%
Bosco a prevalenza di cerro	0,3289	0,09%
corpi idrici	4,4720	1,22%
Laghi e invasi	120,4643	32,82%
vegetazione riparia, siepi, boschetti,	18,0777	4,92%
vegetazione spondale erbacea	2,0583	0,56%

zone umide	199,6159	54,38%
margini verdi delle infrastrutture	0,0005	0,00%
strade sterrate	0,5960	0,16%
TOTALE	367,0795	100,00%

Paesaggio e tessitura agraria

Il paesaggio è quello delle zone palustri, l'attività agricola è completamente assente, mentre un tempo vi era un'intensa attività artigianale legata alla raccolta e lavorazione della schiancia (*Typha angustifolia*).

Presenza di Beni Storico architettonici del territorio aperto e aree di pertinenza del ptc

Non si segnalano beni storico architettonici del territorio aperto.

Situazioni di degrado e di criticità

Una delle principali criticità segnalate è l'inquinamento delle acque, anche per l'elevata antropizzazione e per le attività agricole intensive delle aree limitrofe, oltre che per il complessivo inquinamento degli affluenti. Molto problematica risulta anche l'escursione nel livello delle acque, provocata dall'uso in agricoltura nel periodo estivo. Il notevole trasporto solido verso il lago dalle zone circostanti determina poi il progressivo interrimento del lago e l'ampliamento delle elofite (in particolare phragmites con evoluzione ecologica verso il bosco igrofilo).

Altre criticità segnalate sono legate alla presenza degli elettrodotti, che possono causare la morte di soggetti di specie protette principalmente per collisione, l'immissione di pesci di specie esotiche, con alterazione della ittiofauna del lago, l'attività venatoria di frodo. Anche la pressione turistica, prevalentemente nel periodo primaverile ed estivo determina un'azione di disturbo sulla fauna presente.

Miglioramenti ambientali prioritari e prescrizioni

Gli interventi ammissibili sono quelli previsti dal Piano di Gestione della Riserva Provinciale. In tutti i casi nell'area si dovrà:

- incentivare la manutenzione e la ricostituzione della rete dei corridoi ecologici, degli spazi allagati ed altri interventi coerenti con gli obiettivi di conservazione del SIR del Lago di Montepulciano;
- evitare il drenaggio del Lago a causa dei prelievi idrici per fini agricole o altri, in quanto verrebbe messo a repentaglio il canneto e la tipica flora e fauna delle zone umide;
- adottare tutte le misure per il miglioramento della qualità delle acque superficiali e sotterranee.

Art. 51 – Sistema funzionale della produzione agricola

1. Il PS riconosce uno specifico sistema funzionale attraverso cui rendere coerenti le politiche per la tutela del paesaggio, per la valorizzazione delle produzioni agro-alimentari di pregio e per le attività agricole in genere, riconosciute come elementi cardine sui quali basare lo sviluppo sostenibile per tutto il territorio comunale di Montepulciano.

2. Obiettivo generale del sistema funzionale, integrato con quelli relativi al sistema funzionale agricoltura-ambiente-turismo-cultura, è la valorizzazione dell'economia rurale e l'integrazione dell'attività agricola con altre funzioni compatibili con la tutela del paesaggio agrario e coerenti con la valorizzazione delle risorse del territorio, ivi comprese le attività di fruizione del territorio rurale per il tempo libero. Obiettivi specifici per la salvaguardia della ruralità e il sostegno alle attività agricole presenti nel territorio comunale sono:

- a) mantenere la centralità e l'esclusività della produzione del Vino Nobile di Montepulciano sul territorio comunale, a cui associare standard qualitativi territoriali (di prodotto, di paesaggio, di accoglienza), che possano avere ricadute positive su tutto il comparto agricolo comunale;

- b) il sostegno e rafforzamento del ruolo dell'agricoltura sia come fattore produttivo, sia come elemento di tutela del paesaggio e come fattore di stabilità degli equilibri ambientali;
- c) la valorizzazione della diversità degli ambienti rurali e dei paesaggi;
- d) il mantenimento, il recupero e la nuova produzione di paesaggi, attraverso la presenza concreta dell'agricoltura capace di tenere insieme le esigenze economico-produttive, quelle ambientali e quelle simboliche-estetiche della società;
- e) il sostegno ai processi aziendali di riconversione o differenziazione verso produzioni agricole d'eccellenza;
- f) la promozione di iniziative economiche interaziendali che valorizzino le produzioni agricole del territorio comunale, anche ai fini energetici;
- g) laddove la produzione non è condotta da aziende che raggiungono i minimi colturali o la minima unità economica e per specifici ambiti territoriali, il sostegno delle forme di agricoltura part-time e per autoconsumo, che svolgono un ruolo fondamentale di presidio del territorio e la conservazione del paesaggio tradizionale;
- h) il sostegno alla gestione territoriale con finalità naturalistiche per le aree marginali e le aree a maggior vocazione naturalistica, in quelle prossime ad aree di biodiversità primaria (SIR, rete natura 2000, area di riferimento per l'istituzione di Anpil) e nelle aree agro-silvo-pastorali di tutela e di fruizione della naturalità.

3. Il PS, sulla base degli indirizzi del PIT e del PTCP di Siena e degli approfondimenti svolti sulle caratteristiche socioeconomiche del territorio rurale, nella Tavola P09 individua le zone a esclusiva e prevalente funzione agricola, ovvero:

Sono a esclusiva funzione agricola le zone caratterizzate da una elevata qualità e potenzialità dei suoli, associate ad assetti agrari e dimensioni aziendali medie idonee ad una conduzione professionale ed economicamente remunerativa. In queste zone le coltivazioni sono prevalentemente intensive (le coltivazioni della Val di Chiana) o specializzate (vigneti ed oliveti specializzati della fascia pedecollinare). Tra le zone a esclusiva funzione agricola è stata inserita tutta la zona delle Crete a nord del capoluogo, caratterizzata da coltivazioni estensive. In questo caso, stante la fragilità idrogeologica e paesaggistica dell'area, la scelta è finalizzata a preservare quel territorio senza attribuirgli funzioni incongrue.

Sono altresì zone a esclusiva funzione agricola le aree interessate da investimenti pubblici sulle infrastrutture agricole realizzate o programmate, le zone dove sono stati effettuati rimboschimenti da Enti pubblici e riconsegnate ai privati con piano di conservazione e coltura.

Le zone a prevalente funzione agricola comprendono le aree dei rilievi collinari spartiacque tra la Val di Chiana e la Val d'Orcia, che presentano condizioni pedoclimatiche meno favorevoli alle produzioni di qualità tipiche del territorio poliziano e anche le aree in cui si osserva una maggiore frammentazione degli assetti agrari, quali quelle in prossimità del Capoluogo.

4. Indirizzi per il Regolamento Urbanistico, per i piani aziendali e gli altri atti comunali, sono:

- la salvaguardia e tutela ed in alcuni casi il recupero e ripristino, degli elementi significativi dell'ambiente rurale, quali siepi, fossi e canalette di scolo, formazioni lineari arboree ed arbustive non colturali e colturali (viti, piante da frutto, aceri, ecc.), individui arborei di carattere monumentale, viabilità minore, rete scolante principale e secondaria attraverso:
- il controllo e la riduzione dell'erosione su tutti gli ordinamenti colturali, in particolare sui vigneti, anche di vecchio impianto;
- la regimazione idraulica e idrogeologica dei nuovi impianti o dei reimpianti dei vigneti, mediante: a) razionali sistemi di drenaggio; b) il corretto orientamento dei filari in rapporto alla pendenza, all'orientamento di versante, alla natura del suolo;
- la manutenzione e il ripristino dei drenaggi e del sistema di controllo delle acque superficiali (canalette, fossi, ecc.);

- gli interventi a tutela degli alberi notevoli in forma di filari o isolati, ecc.;
- l'individuazione di aree in cui è auspicabile una gestione territoriale con finalità naturalistiche e la definizione di indirizzi specifici;
- il recupero, la protezione e la manutenzione dei boschetti, delle siepi, delle scarpate alberate o con copertura arbustiva o erbosa, delle formazioni lineari ovunque collocate;
- la manutenzione della viabilità podereale;
- il ripristino delle sistemazioni idraulico agrarie tradizionali, o dove ammesso la loro sostituzione con opere di pari efficacia nella regimazione delle acque, quando queste non abbiano più un valore paesaggistico e storico-culturale;
- il consolidamento e la qualificazione di attività connesse o collegate a quella agricola, quali ad esempio l'agriturismo, coerentemente a quanto specificato dal Sistema funzionale Agricoltura-Ambiente-Turismo-Cultura;
- la definizione di una disciplina volta a garantire la valorizzazione della vocazione agricola del territorio, mediante disposizioni atte a conservare e/o ripristinare gli elementi connotanti il paesaggio e alla tutela e valorizzazione del patrimonio edilizio rurale, per il quale sono comunque da incentivare le tecniche edilizie che utilizzano materiali eco-compatibili e che perseguono il risparmio energetico.

5. Nelle zone a esclusiva o prevalente funzione agricola le trasformazioni legate all'edilizia rurale sono regolate da specifiche norme, che tengono conto normalmente della potenzialità dell'azienda e del fabbisogno di volumi edilizi ad essa collegato. Le superfici fondiarie di cui all'art. 2 del regolamento d'attuazione del titolo IV, capo III (Il territorio rurale) della L.R. 1/05 e successive integrazioni e modificazioni, sono elementi di riferimento indispensabili per la costruzione di nuovi edifici ad uso abitativo rurale e di nuovi annessi agricoli, per i quali valgono le seguenti prescrizioni:

- nelle zone ad esclusiva e prevalente funzione agricola è fatto divieto di utilizzare aree per funzioni espositive e di deposito di materiali e più in generale per attività, non legate a quella agricola, ad eccezione di quelle volte alla produzione di energia derivata da fonti rinnovabili;
- per nessun motivo è consentita la realizzazione di nuovi edifici in zone boscate, ad eccezione degli interventi pubblici e di pubblica utilità e di quelli legati alla valorizzazione delle stesse, come centri visita, didattici, ecc.;
- la superficie lorda di pavimento massima, così come verrà definita dal successivo RU e in via transitoria all' art. 68, comma 2, delle presenti norme, delle nuove abitazioni agricole dovrà essere compresa entro un limite massimo di mq 150,00 ciascuna, comprendendo in detta superficie bagni, corridoi, disimpegni, ripostigli, ecc.;
- per le superfici accessorie o pertinenziali al servizio alle singole unità immobiliari a destinazione di residenza rurale, si deve prioritariamente recuperare gli annessi esistenti;
- non è ammessa la realizzazione di parate e strutture coperte temporanee necessarie alla lavorazione senza il necessario titolo autorizzativo. Qualora tali strutture siano fisse esse concorrono alla determinazione della volumetria complessiva richiesta o autorizzata e per stabilire l'eventuale assoggettamento a piano attuativo;
- i loggiati e porticati, le limonaie ed eventuali strutture anche in materiale trasparente, delle abitazioni rurali, concorrono a tutti gli effetti alla determinazione del volume complessivo richiesto o autorizzato e per stabilire l'eventuale assoggettamento a piano attuativo;
- è ammissibile la realizzazione di uffici proporzionate alla pianta organica dell'azienda e strutture di servizio, quali i locali per la vendita e per la degustazione, esclusivamente qualora l'azienda non disponga di idonee strutture adeguatamente attrezzabili, mentre si esclude la possibilità di realizzare nuove volumi edilizi per aree

espositive, musei, sale convegni o congressi. In nessun caso sono ammesse nuove volumetrie per attività integrative a quelle agricole;

- i piani e programmi per la realizzazione di nuove strutture devono dare indicazioni in merito all'approvvigionamento di acqua, energia, ecc. e sullo smaltimento dei reflui e rifiuti prodotti;

- le variazioni significative che intervenissero nell'attuazione dei piani o programmi devono sempre essere trasmesse agli Enti competenti;

- la realizzazione di serre fisse è ammessa solo per aziende che conducono a titolo professionale attività specializzate ortofrutticole e di ortoflorovivaismo e se compatibili con la disciplina paesaggistica dell'area;

- la realizzazione di serre temporanee è esclusa per le aziende vitivinicole e zootecniche, mentre è ammissibile nelle aziende cerealicole per adeguate e specifiche motivazioni;

- il sistema di illuminazione e la sistemazione delle aree pertinenziali dei nuovi edifici deve essere prevista nella redazione delle norme del programma o del piano (PMAA) ed ha valore prescrittivo;

- per gli edifici rurali di maggiore pregio e loro pertinenze ed accessori si dovranno prevedere interventi di recupero e restauro con il mantenimento e la conservazione dell'impianto tipologico e dei materiali tradizionali;

- in tutti gli edifici classificati di valore storico-culturale o ambientale, con relative pertinenze ed accessori, saranno da evitare sostanziali modifiche dei corpi di fabbrica e delle coperture e per la sostituzione e il ripristino delle parti si dovrà fare ricorso alle stesse tecniche costruttive e materiali.

- nelle zone ad esclusiva e prevalente funzione agricola è sempre possibile, previa deruralizzazione, il cambio di destinazione d'uso da residenza rurale a residenza civile, non è ammessa la nuova edificazione per abitazioni non rurali e non è ammesso il cambio di destinazione d'uso a residenziale civile e per ricettività extralberghiera degli annessi agricoli, salvo che per i casi specificatamente disciplinati e previsti dal presente articolo, ai commi 9 e 10;

6. I PMAA assumono valore di piano attuativo nei casi in cui si preveda uno o più dei seguenti interventi:

- la realizzazione di più abitazioni rurali per un volume uguale o superiore ai 600 mc;

- la realizzazione di annessi rurali o di abitazioni e annessi rurali, per un volume complessivo uguale o superiore ai 3000 mc fuori terra e 4000 mc compreso interrati e seminterrati;

- la realizzazione di più attrezzature e impianti sportivi e ricreativi se di diverso tipo tra di loro: piscina, campi da tennis o altra attività sportiva, maneggio, ecc.;

- sistemazioni esterne per una superficie uguale o superiore ai 3000 mq e, quando permesse, per modifiche sostanziali alla rete della viabilità d'accesso sia pubblica che privata;

- movimenti di terra con modifiche di quota superiori a m 1, escluse quelle per le opere di fondazione se di altezza non superiore a m 2;

- gli interventi previsti ricadono in tutto o in parte nelle aree di pertinenza paesistica individuate dal PTC e confermate dal presente PS.

7. Per gli immobili ad uso zootecnico dismessi alla data del 31 dicembre del 2001 ed esclusivamente se privi di interesse storico, testimoniale o carattere architettonico o ambientale di pregio, sono consentiti interventi:

a) di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di sostituzione edilizia per le attività agricole e per le attività assimilate e connesse, quali l'agriturismo, e per quelle integrative dell'attività agricola di seguito elencate:

- attività di servizio per il turismo ambientale ed escursionistico con limitata possibilità di ricettività in camere, fino a 9 posti letto esclusivamente nei sub sistemi delle Crete, di Poggiano e Pianola e di Poggiardelli;
- degustazione dei prodotti tipici "al banco" e sempre che non configurino attività di ristorazione;
- informazione e formazione ambientale;
- studi per professionisti che operano nel settore agricolo e veterinario;
- laboratori per gli antichi mestieri di particolare interesse storico, etnografico e culturale, minacciati dal rischio di cessazione e scomparsa, di cui alla L.R. 5/3/1997 n. 15 e quelli di produzione e trasformazione dei prodotti agricoli e forestali e di allevamento;
- attività di servizi per l'agricoltura e manutenzioni ambientali;
- attività di trasformazione dei prodotti agricoli (caseifici, cantine, ecc.), anche per la produzione di energia da fonti rinnovabili (biomasse e simili);

b) di ristrutturazione urbanistica e sostituzione edilizia, con cambio di destinazione d'uso per attività di:

- case vacanze, di cui alla L.R. Toscana N. 42 del 23-03-2000 e successive modificazioni, con vincolo di utilizzo ventennale e di gestione unitaria, eventualmente integrato con attività di ristorazione esclusivamente se rivolta agli ospiti delle stesse.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica saranno orientati al conseguimento di una nuova configurazione spaziale e architettonica adeguata al contesto rurale e per questo la progettazione dovrà includere le sistemazioni esterne, gli accessi e tutte le opere d'infrastrutturazione necessarie. Il recupero potrà essere effettuato con i seguenti limiti di superficie lorda di pavimento (Slp) così come definita al successivo art. 68, comma 2:

a) 100% per i primi 200 mq

b) 50% fino a 1.000 mq;

c) 25% oltre i 1.000 mq;

sempre con l'obbligo della demolizione della restante parte. Per superfici superiori a 200 mq è sempre obbligatoria la redazione del Piano di Recupero. E' prescritto l'uso di materiali tradizionali, così come definiti per le gli annessi e le abitazioni rurali.

8. Per gli immobili di recente realizzazione ad uso produttivo industriale o artigianale o di attività comunque non riconducibili alla filiera produttiva agricola, ubicati nel territorio aperto, in ambiti a prevalente o esclusiva funzione agricola, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e interventi di demolizione con ricostruzione di pari volumetria, solo se finalizzati alla riconversione della destinazione a produttiva agricola. Attraverso il recupero e la trasformazione edilizia-urbanistica degli immobili esistenti possono altresì essere consentite le attività integrative di quella agricola, così come specificate al comma precedente, limitatamente al comma a). In ogni caso, per le trasformazioni edilizie è prescritto l'uso di materiali tradizionali, così come definiti per le abitazioni rurali.

9. In generale nel caso di deruralizzazione di immobili, gli annessi rimarranno di pertinenza dell'edificio principale. Il Regolamento Urbanistico potrà valutare se e quali siano i poderi o complessi di edifici che per caratteristiche e dimensioni potranno essere frazionati in più unità abitative, fino ad allora non è consentito il frazionamento degli annessi dal fabbricato principale, né il frazionamento in più unità di quest'ultimo. In particolare in tutti i casi di cambio di destinazione d'uso si applica il precedente art. 40 e inoltre si dovrà:

- individuare le pertinenze riferite a ciascun edificio o unità immobiliare tenendo conto dell'andamento morfologico del terreno, delle sistemazioni agrarie e dell'ordinamento culturale esistente;

- prevedere il mantenimento di adeguati spazi opportunamente proporzionati, per la gestione delle aree di pertinenza, nonché la presenza di quelli destinati a servizio della nuova destinazione d'uso (rimesse per gli attrezzi, autorimesse, ecc.);

- disciplinare il limite di unità immobiliari ammissibili per ciascun edificio e le dimensioni minime degli alloggi.

10. Il RU, in presenza di annessi di pertinenza privi di interesse storico e dotati di titolo abilitativo ad edifici a destinazione residenziale sia civile, che rurale e comunque in presenza dei principali servizi e impianti, potrà sempre consentirne il recupero, la ristrutturazione urbanistica e la sostituzione edilizia, per la destinazione d'uso agricola. Il RU, allo scopo del mantenimento del presidio antropico e per la riqualificazione paesaggistica, potrà individuare, sulla base di un dettagliato quadro conoscitivo, per quali annessi e a quali condizioni, previo Piano di recupero, sarà possibile la destinazione residenziale civile, distinguendo:

- i casi in cui si potrà accorpere all'edificio residenziale principale le superfici degli annessi di pertinenza o parte di esse, per ampliamenti residenziali fino ad un limite massimo di 60 mq di slp, senza dare luogo ad una autonoma unità abitativa;

- i casi in cui, attraverso operazioni di ristrutturazione edilizia o urbanistica, si potranno recuperare le superfici degli annessi per dare luogo ad una nuova unità residenziale autonoma, avente una slp non inferiore a 100 mq e non superiore a 150 mq, così come definito nel presente articolo al precedente comma 5.

In tutti i casi vale quanto prescritto al precedente comma 9 e dovrà essere osservato quanto prescritto in tutte le sue parti all'art. 40 del presente PS.

11. Il Piano Strutturale riconosce la particolare rilevanza economica dell'attività agrituristica, capace di stabilizzare il reddito dell'azienda agricola nel breve periodo. Può, per la realizzazione di nuove unità abitative rurali, essere consentito il recupero di annessi agricoli e la nuova edificazione, esclusivamente nei casi in cui non sia possibile recuperare edifici esistenti, senza che per questo si debba rinunciare all'attività agrituristica già in essere nel patrimonio edilizio esistente.

12. Il PS, anche ai fini dell'innalzamento degli standard di accoglienza, integrando gli obiettivi del sistema funzionale agricoltura-ambiente-turismo-cultura, consente la realizzazione di attrezzature ed impianti sportivi all'interno delle attività connesse, integrative e a carattere privato, assoggettandola comunque alla disciplina di cui all'art. 27. Principi e regole e agli articoli relativi ai Subsistemi di paesaggio delle presenti norme. In particolare:

- le nuove piscine, comunque interrate laddove realizzabili, non dovranno essere collegate alla rete distributiva dell'acquedotto, dovranno essere dimostrate le modalità di approvvigionamento idrico e di scarico; avranno una superficie massima di mq. 100 e un volume d'acqua di mc. 200, se riferite alla residenza; di mq 130 se a servizio di strutture turistico ricettive e di mq 200 nei casi in cui quest'ultime superino i sei alloggi; dovranno essere localizzate nelle pertinenze dei fabbricati e le finiture non potranno costituire contrasto con il carattere agricolo dell'insieme e i colori ammessi dovranno essere scelti a seconda del contesto e in ogni caso in armonia con l'ambiente. Il R.U specificherà le aree nelle quali sarà ammessa la realizzazione di piscine solo se a servizio di attività turistico-ricettive e quelle dove saranno escluse in ogni caso;

- per i nuovi campi da tennis sono da preferire superfici permeabili, se si utilizzano superfici sintetiche o impermeabili, dovranno essere in erba sintetica o comunque con colori in accordo con l'ambiente circostante. In ogni caso dovranno essere opportunamente schermati con specie arboree ed arbustive, a impianto irregolare, compatibili con il paesaggio.

- per tutti i tipi di impianti sportivi a carattere privato e di servizio alle attività connesse o integrative, non sono consentiti nuovi volumi di servizio come bagni, servizi igienici e spogliatoi;

- per tutti i tipi di impianti sportivi a carattere privato e di servizio alle attività connesse o integrative, non è consentito l'uso di reti di recinzione salvo che per la tutela e la sicurezza generale. Nel caso dei maneggi sono esclusivamente consentite le recinzioni in pali di legno e i locali per il ricovero degli animali dovrà essere ricavato da volumi esistenti.

13. Il PS, anche ai fini degli obiettivi espressi al presente articolo, punto 2, lettera g) consente l'installazione di piccoli annessi di volumetria contenuta utilizzabili per la conduzione del fondo anche alle aziende al di sotto dei minimi colturali definiti dal PTC della Provincia di Siena, ai sensi della LRT 1/05 e dei relativi regolamenti di attuazione e ai soggetti diversi dagli imprenditori agricoli, anche per autoconsumo. La realizzazione di ampliamenti è trattata a tutti gli effetti come nuova edificazione. Gli interventi, esclusi solo nel sub sistema delle Crete, sono subordinati alle seguenti prescrizioni:

- non devono alterare la tessitura agraria a maglia fitta e non devono comportare alcuna modificazione della morfologia del suolo; non è consentita la formazione di piazzali e la variazione delle quote naturali del terreno; tali annessi e manufatti devono essere realizzati in legno, o con altri materiali leggeri, e non devono avere opere di fondazione, escluse soltanto quelle di ancoraggio, né dotazioni che ne possano consentire l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario o temporaneo; devono essere subordinati ad atto unilaterale d'obbligo ventennale che vincoli il fondo al manufatto e la sua rimozione al cessare dell'attività agricola o in caso di trasferimento di proprietà anche parziale del fondo;
- il RU individuerà i minimi colturali necessari e le specifiche caratteristiche tipologico-costruttive, per la realizzazione di annessi fino ad un massimo di mc 80,00, in fondi non dotati di altri edifici (anche interrati), comunque non derivanti da frazionamenti successivi al 6/5/95 salvi i casi di deroga previsti dalla normativa vigente;
- i servizi igienici, quando previsti, dovranno avere accesso dall'esterno;
- si dovrà garantire un elevato livello di integrazione con le preesistenze ed il paesaggio, evitando la rimozione di eventuali alberature esistenti. Si potranno prevedere siepi lungo strada per limitarne la visibilità;
- si dovranno demolire eventuali manufatti precari eventualmente presenti nei fondi e rimuovere i materiali non necessari alla sistemazione e al mantenimento della coltivazione.

14. Il PS detta inoltre le seguenti prescrizioni in merito a particolari usi dei suoli, quali:

- Miglioramenti fondiari, rimessa a coltura di terreni saldi

Il ricorso al livellamento dei versanti collinari finalizzato al miglioramento fondiario e alla coltivazione, potrà essere effettuato solo se assolutamente indispensabile e se avrà dimensioni contenute tali da non alterare sostanzialmente la morfologia dei luoghi, rispettando le prescrizioni relative alla tessitura agraria, di cui all'art. 28, assunta come invariante strutturale ed in ogni caso applicando tecniche razionali che garantiscano la stabilità dell'equilibrio idrogeomorfologico e le prestazioni di contenimento dell'erosione del suolo.

- Realizzazione di pozzi e nuovi invasi per finalità irrigue:

- tutte le opere di captazione della risorsa idrica sotterranea dovranno essere ubicate in modo da non comportare abbassamenti della falda idraulica tale da compromettere le condizioni di equilibrio della falda stessa. Le captazioni una volta dismesse dovranno essere opportunamente ritombate, al fine di non costituire via preferenziale di inquinamento delle falde;
- gli interventi per la realizzazione di invasi collinari dovranno essere supportati da adeguati elaborati progettuali che dimostrino le condizioni di stabilità dell'invaso, soprattutto in riferimento allo sbarramento di valle. In ogni caso gli elaborati dovranno comprendere verifiche di stabilità delle scarpate nei punti critici della struttura;
- gli invasi collinari devono essere ubicati e dimensionati in maniera tale da non mettere in pericolo le condizioni di vita della flora e della fauna a valle dello sbarramento.

Settore Vitivinicolo e Olivicolo

La realizzazione di cantine di vinificazione è ammissibile per aziende dotate di almeno un (1) ettaro di vigneto. La realizzazione di frantoi è subordinata alla verifica

di capacità di smaltimento delle acque di vegetazione e deve essere supportata da una verifica di convenienza economica.

Nella realizzazione delle cantine si privilegiano i volumi interrati dove paesaggisticamente opportuni e tecnicamente realizzabili;

nelle aziende vitivinicole e olivicole non è ammessa la realizzazione di serre fisse o temporanee;

i serbatoi o vinificatori all'esterno delle strutture produttive devono essere adeguatamente collocati in punti poco esposti e la loro presenza dovrà eventualmente essere mitigata con schermature vegetali o coloriture appropriate;

la realizzazione di eventuali lagunaggi ed altre strutture per lo stoccaggio delle acque di vegetazione dei frantoi è soggetta alle prescritte autorizzazioni e non deve incidere sulla tessitura agraria di pregio oltre a garantire da rischi di inquinamento delle acque superficiali o profonde;

Aziende ad indirizzo cerealicolo zootecnico

- La realizzazione di nuove stalle è subordinata alle verifiche di compatibilità ambientale, soprattutto in relazione alla capacità di smaltimento delle deiezioni animali. Per la realizzazione di nuove stalle gli interventi devono tenere conto adeguatamente delle norme e degli indirizzi sulla salute ed il benessere animale e dell'inserimento paesaggistico dell'opera;

- per la valutazione complessiva dei piani finalizzati all'attività zootecnica l'azienda dovrà evidenziare le tecniche di allevamento, le modalità di stoccaggio dei foraggi (inclusi i silos per i concentrati), le recinzioni da effettuare o ripristinare;

- il dimensionamento dei fienili sarà al massimo riferito alle potenzialità produttive del fondo e non dovrà superare il fabbisogno dell'allevamento del periodo da Settembre a Maggio per i foraggi ...

- le caratteristiche tipologiche e le altezze delle stalle saranno correlate al tipo di allevamento previsto ;

- per le aziende a indirizzo esclusivamente cerealicolo non sono ammesse nuove strutture per lo stoccaggio dei cereali e dei foraggi prodotti;

- può essere autorizzata la realizzazione di serre temporanee per la coltivazione delle piantine da trapiantare in pieno campo (tabacco, pomodoro etc). Nella realizzazione di queste strutture le aziende garantiscono lo smantellamento tramite fidejussione;

Aziende frutticole

- nelle aziende frutticole specializzate è ammessa la realizzazione di apposite strutture per la conservazione delle produzioni;

- non è ammessa la realizzazione di serre fisse mentre possono essere ammesse le serre temporanee ad eccezione di aziende che ricadano nel subsistema di Paesaggio di Montepulciano, delle Crete, di Cervognano e Cerraie e di Valiano dove sono comunque escluse.

15. I territori coperti da boschi sono sottoposti a vincolo idrogeologico e a vincolo paesaggistico ai sensi della normativa vigente. Il PS fa propria la definizione di bosco indicata dalla legge forestale e pertanto:

“Costituisce bosco qualsiasi area, di estensione non inferiore a 2.000 metri quadrati e di larghezza maggiore di 20 metri, misurata al piede delle piante di confine, coperta da vegetazione arborea forestale spontanea o d'origine artificiale, in qualsiasi stadio di sviluppo, che abbia una densità non inferiore a cinquecento piante per ettaro oppure tale da determinare, con la proiezione delle chiome sul piano orizzontale, una copertura del suolo pari ad almeno il venti per cento. Costituiscono altresì bosco i castagneti da frutto e le sugherete.

Sulla determinazione dell'estensione e della larghezza minime non influiscono i confini delle singole proprietà. La continuità della vegetazione forestale non è considerata interrotta dalla presenza di infrastrutture o aree di qualsiasi uso e natura

che ricadano all'interno del bosco o che lo attraversino e che abbiano ampiezza inferiore a 2.000 metri quadrati e larghezza mediamente inferiore a venti metri.

Sono considerate bosco le aree già boscate, nelle quali l'assenza del soprassuolo arboreo o una sua copertura inferiore al venti per cento, abbiano carattere temporaneo e siano ascrivibili ad interventi selvicolturali o d'utilizzazione, oppure a danni per eventi naturali, accidentali o per incendio.

Sono assimilati a bosco le formazioni costituite da vegetazione forestale arbustiva esercitanti una copertura del suolo pari ad almeno il quaranta per cento, fermo restando il rispetto degli altri requisiti previsti dal presente articolo."

Oltre alle aree boscate sono sottoposte a vincolo idrogeologico le aree perimetrate ai sensi del RD 3267/1923 e quelle che saranno indicate dagli Enti delegati.

In tutte queste aree vigono le norme contenute nella legge forestale e nei suoi diversi regolamenti di attuazione (per gli interventi di regimazione e sistemazione idraulico agraria e forestale, le lavorazioni dei suoli, il taglio del bosco e gli interventi connessi, le opere di manutenzione forestale, la tutela della flora spontanea e dei frutti del sottobosco etc.).

Il PS tutela in tutto il territorio comunale, indipendentemente dalla presenza o meno del vincolo idrogeologico le piante forestali isolate, a gruppi, a filari o costituenti siepi, non ricomprese nei boschi e situate al di fuori dei centri urbani, come disciplinato agli artt. 26 e 27 del presente PS.

Il taglio di questi elementi del patrimonio ambientale è vietato, ad eccezione dei seguenti tagli, che sono soggetti ad autorizzazione:

- a) taglio delle piante deperenti o che costituiscono pericolo per la pubblica incolumità o la stabilità di costruzioni o manufatti;
- b) taglio per motivi fitosanitari;
- c) taglio per interventi di miglioramento fondiario;
- d) taglio per motivi d'interesse generale;
- e) taglio per importanti motivi di conduzione aziendale.

Le siepi, i filari e le altre formazioni forestali eventualmente individuate dalla Provincia e dalla comunità montana possono essere oggetto di taglio della vegetazione, purché il taglio stesso non comporti riduzione dell'estensione della siepe, del filare o della formazione forestale. Il taglio della vegetazione che comporta la riduzione dell'estensione della siepe, del filare o della formazione forestale è soggetto ad autorizzazione.

L'estirpazione degli arbusti e dei cespugli nei boschi e nei terreni vincolati per scopi idrogeologici è vietata salvo il caso di interventi pubblici o di pubblica utilità e la realizzazione di opere necessarie al taglio del bosco (imposti, viabilità forestale etc), per la manutenzione e la ripulitura delle opere idrauliche, idraulico forestali, di bonifica e dei corsi d'acqua.

La trasformazione del bosco (per un uso del suolo diverso da quello forestale) nel territorio comunale riveste carattere di eccezionalità ed è possibile solo in casi di pubblica utilità o specifici atti di pianificazione (piani di settore, di valorizzazione, ecc.). Qualora venga ritenuta ammissibile la trasformazione del bosco, deve essere acquisita la relativa autorizzazione paesaggistica.

La trasformazione del bosco è vietata nel caso di rimboschimenti realizzati con finanziamenti pubblici e nelle aree percorse dal fuoco (boschi e pascoli contigui) secondo quanto previsto dalla normativa vigente. A questo scopo, l'Ente preposto redige il catasto delle aree percorse dal fuoco secondo le modalità dettate dalla normativa vigente.

Art. 52 – Sistema funzionale agricoltura–ambiente–cultura–turismo

1. Il PS riconosce uno specifico sistema funzionale del patrimonio ambientale, culturale, turistico ed agro-alimentare per la valorizzazione integrata del territorio

comunale, basato sulla varietà delle opportunità offerte dall'economia locale. Nel sistema funzionale sono ricomprese le invarianti strutturali di cui ai precedenti art. 32 e 33 che, costituendo elementi di testimonianza storica, di valore paesaggistico, naturalistico e culturale, sono elementi essenziali per la promozione e la valorizzazione del territorio.

2. Obiettivo generale del sistema funzionale, anche tramite gli indirizzi relativi al sistema funzionale della produzione agricola e quello della mobilità, è sviluppare la fruizione turistica del territorio, attraverso la valorizzazione delle risorse ambientali, paesistiche, storiche e culturali e la loro integrazione con i servizi ricettivi, le attività della filiera agro alimentare e le reti di accessibilità e di fruizione, salvaguardandone i peculiari valori culturali in coerenza con le sue qualità paesistico-ambientali.

Obiettivi specifici del sistema funzionale sono:

- promuovere lo sviluppo di una economia fondata sulle complementarità e sinergie fra i diversi elementi territoriali di valore e i servizi per la loro fruizione;
- rafforzare il sistema socio economico del territorio rurale organizzando la filiera agricoltura, alimentazione, ospitalità rurale, commercio di prodotti tipici, artigianato e cultura, termalismo ed escursionismo;
- favorire la fruibilità e la tutela attiva degli elementi costitutivi del sistema ambientale ed in particolare delle Aree protette, delle riserve naturali e delle sorgenti termali;
- integrare i diversi tematismi della fruizione, di cui al punto successivo, fra di loro. In particolare, migliorare i collegamenti e la continuità dei percorsi fruitivi inquadrandoli nel generale contesto comunale e considerandoli anche in relazione ai territori comunali limitrofi.

3. Per lo sviluppo e la valorizzazione del territorio comunale assume una funzione fondamentale il turismo integrato con lo sviluppo economico locale - al fine di contribuire positivamente allo stesso - e l'insieme delle risorse e delle strutture che lo sostengono, lo alimentano e lo diversificano. I beni storici, architettonici e artistici, la rete integrata delle attività ricettive, della percorribilità minuta del territorio, dei corsi d'acqua e dei principali corridoi ecologici - comprese le aree protette e le riserve naturali - del termalismo e delle principali polarità dell'economia e della produzione agraria - comprese le principali aziende che strutturano la filiera agroalimentare con particolare riferimento alle colture di pregio tradizionali e le altre produzioni tipiche e di qualità - strutturano i circuiti e gli itinerari nel territorio di Montepulciano. La tavola P09. individua gli elementi territoriali esistenti costitutivi del sistema e i diversi tematismi fruitivi:

- strutture agrituristiche;
- strutture ricettive in genere;
- servizi alla filiera agricoltura-ambiente-cultura-turismo;
- rete dell'accessibilità;
- patrimonio storico architettonico;
- patrimonio ambientale;
- terme ed attrezzature termali
- aree protette e riserve naturali
- attività e servizi della filiera agro alimentare
- commercializzazione e distribuzione dei prodotti tipici
- attività sportivo-ricreative

4. Indirizzi per il Regolamento Urbanistico e gli altri atti comunali, sono quelli di incentivare il turismo culturale e d'arte, quello naturalistico - ecologico e termale prevedendo:

- la centralità del patrimonio storico, mediante la riqualificazione dei luoghi monumentali e di interesse storico architettonico, degli spazi culturali, di quelli di relazione, dei percorsi pedonali dei giardini e del verde storico;

-un corretto rapporto tra la funzione residenziale e la funzione turistica dei centri urbani, storici e no, concedendo una misurata dotazione di servizi alle attività turistiche, orientata anche al rafforzamento della residenzialità e in grado di far coincidere le aspettative dei residenti e quelle dei turisti, nel rispetto dei valori ambientali;

-il sostegno delle capacità e della qualità produttiva delle attività del territorio rurale per le funzioni e le tipologie produttive significative e tipiche, promuovendo l'agriturismo e il turismo rurale compatibilmente ai valori paesistici e ambientali;

-la protezione e la salvaguardia delle sorgenti termali e della loro area di rispetto e la loro valorizzazione integrata con i beni storici culturali ed il paesaggio, riducendo le criticità ambientali e favorendo la reversibilità dei processi di degrado ambientale e paesistico, con il relativo incremento dei servizi e delle infrastrutture per l'ospitalità;

-la valorizzazione e la riqualificazione della viabilità e il potenziamento di quella di tipo naturalistico ed escursionistico.

5. Il R.U. potrà verificare e ulteriormente dettagliare gli elementi costitutivi dello specifico sistema definiti nella tavola P09. Spetta inoltre al RU la definizione di regole volte al rafforzamento della rete fruitiva e turistica del territorio, con particolare riferimento ai punti di interfaccia e di connessione con gli altri territori comunali, in relazione alla accessibilità pedonale, ciclabile ed equestre ai diversi siti, manufatti e servizi.

6. Si dovranno inoltre costruire politiche che competono al governo della città e investono più strumenti e settori dell'amministrazione comunale e molteplici attori istituzionali, varie categorie economiche, operatori culturali e attività. Esse dovranno prevedere:

per il centro storico di Montepulciano:

- l'organizzazione di un sistema integrato di itinerari, che includono percorsi, parchi, aree o manufatti monumentali, spazi pubblici, spazi espositivi e biblioteche, per la fruizione culturale;

- l'incentivazione delle attività espositive, delle manifestazioni culturali di livello sovracomunale, regionale, nazionale ed internazionale, della convegnistica, del turismo e del tempo libero con l'ampliamento e il rinnovo delle strutture di servizio e l'organizzazione, anche informativa dell'offerta nei contesti locali, nazionali ed esteri;

- il piano delle funzioni, con un sistema di incentivi che garantisca la presenza e l'incremento delle attività tradizionali e qualificate da collegare anche al turismo e alla formazione scolastica, per garantire la permanenza della funzione residenziale e dei servizi a questa collegati, in un equilibrato rapporto con le altre funzioni;

per il centro storico di Valiano:

- il suo riconoscimento come "vetrina" dei prodotti agroalimentari, in relazione agli itinerari Pienza-Montepulciano-Cortona, anche integrandosi alla rete diffusa degli agriturismi e delle relative aziende.

7. Le colture di pregio tradizionali di Montepulciano, ovvero le colture viticole atte a produrre il vino Nobile di Montepulciano e le colture olivicole costituiscono un elemento di identità territoriale ed un valore riconosciuto nel mondo e cardine fondamentale per la filiera agricoltura, ambiente, turismo e cultura. Per la tutela e la valorizzazione di queste risorse che significativamente contribuiscono all'immagine del comune e per il mantenimento degli assetti territoriali che costituiscono il valore aggiunto delle colture agro-alimentari di pregio, valgono le seguenti prescrizioni:

- il mantenimento dei vigneti e degli oliveti dovrà avvenire adeguando le tecniche colturali a quelle di buona pratica agricola dell'agricoltura biologica o integrata, comunque eco-compatibile e sostenibile, ad un sistema di lavorazioni che limiti o contrasti i fenomeni erosivi, alla realizzazione di zone cuscinetto per evitare i rischi legati all'inquinamento dei corpi idrici sotterranei e superficiali e l'eutrofizzazione delle acque;

Gli atti comunali dovranno promuovere la sistemazione dei terreni tesa ad evitare gli effetti della monocoltura e della monosuccessione, incentivando l'interruzione dei grandi appezzamenti con siepi, strade o altri elementi che migliorino la qualità dell'agroecosistema e del disegno del paesaggio.

Devono essere salvaguardate anche la coltivazione di antiche varietà di vite, olivo ed altre colture arboree ed erbacee tipiche del territorio. Indirizzi per il RU sono quelli di verificare la possibilità di attivare sistemi premiali per coloro che si impegnino per almeno un decennio a coltivare le varietà antiche o quelle disponibili presso la banca del germoplasma dell'ARSIA, ad adottare metodi di agricoltura biologica ed integrata e dimostrino di vendere tali prodotti e ritrarne la maggior parte del reddito. Lo stesso sistema può essere adottato per coloro che attuino, nell'esercizio delle attività agricole, sistemi di tutela ecologica permanenti (fasce arboree o arbustive a margine dei campi, rilascio di appezzamenti incolti, pozze e piccoli invasi ecc.), con effetti duraturi contro l'inquinamento delle acque e per l'aumento della biodiversità anche tramite azioni di ricostruzione della tessitura agraria tradizionale.

I terreni della piana bonificata sono una risorsa e un valore da preservare e deve essere tutelato il mantenimento della fertilità dei suoli nel tempo, e le loro sistemazioni idrauliche-agrarie, anche nel caso di piani di riconversione ad attività agricole più intensive, adottando comunque opportune tecniche rispettose dell'ambiente e quali rotazioni colturali, limitazioni all'impermeabilizzazione territoriale sempre con l'obiettivo di avere una risorsa riproducibile nel tempo.

8. Il RU dovrà altresì:

- garantire il mantenimento della agibilità fruitiva e della accessibilità pedonale e/o ciclabile lungo le principali connessioni territoriali e il recupero della rete storica della viabilità rurale e vicinale, promuovendo modalità pedonali, ciclabili ed equestri per l'accesso ai diversi elementi del sistema favorendo la continuità dei percorsi;

- specificare e prevedere l'insieme delle connessioni o tratti di percorsi, carrabili e pedonali, esistenti o mancanti, favorendo la possibilità di fruizione ciclabile pedonale ed equestre del territorio e adeguando le principali arterie di collegamento della rete per la fruizione, per raggiungere un adeguato livello di sicurezza e di corrispondente qualità ambientale, anche con la creazione di *by pass* alternativi o attraverso corsie protette;

- prevedere, nel caso del potenziamento delle strutture per l'ospitalità esistenti, la contestuale riqualificazione del territorio circostante, mediante la realizzazione di attrezzature di servizio e la sistemazione delle aree agricole e a verde;

- disciplinare l'area a campeggio-sosta camper, previste dal presente PS, osservando i seguenti criteri: gli interventi di sistemazione delle aree dovranno essere improntate alla conservazione e riqualificazione delle piantumazioni esistenti, limitando al minimo indispensabile i movimenti di terra e adeguando la viabilità esistente in relazione al nuovo utilizzo, compatibilmente con i valori del territorio;

- qualificare e diversificare, attraverso le articolazioni e specializzazioni funzionali del territorio, l'offerta di ospitalità nel territorio rurale. In particolare, per le zone ad esclusiva funzione agricola individuare le aree ove potenziare l'offerta di ospitalità e ricettività rurale secondo i seguenti criteri:

riutilizzo di volumi in immediata adiacenza o nell'ambito di strutture insediative (nuclei e aggregati) esistenti;

recupero di nuclei rurali con valenza storica e paesistico-ambientale;

recupero di nuclei con tendenza al degrado fisico e socio economico;

presenza di viabilità e collegamenti adeguati o facilmente adeguabili;

facilità di inserimento in reti fruitive e turistiche (sentieristica, piste ciclabili, circuiti tematici, etc);

possibilità di raggiungere soglie di ricettività ottimali per una efficiente gestione della attività;

- la ricettività alberghiera in ambiente rurale può essere svolta esclusivamente attraverso il riuso del patrimonio edilizio esistente e, per le specifiche caratteristiche architettoniche, esclusivamente quello costituito da:

- Villa Bologna (pur ricompresa in ambito urbano);
- Villa Buonviaggio;
- Villa Bianca;
- Villa Bossona;
- Villa Bruschetti;
- Villa Fiorelli;
- Villa Grazianella;
- Villa Poggiano;
- Poggio alla Sala;
- Villa Svetoni;
- Torrione della Fila;

- promuovere le attività connesse alla commercializzazione e distribuzione dei prodotti tipici, le attività artigianali tradizionali, espositive, culturali e didattiche. In particolare il RU e gli altri atti di governo del territorio comunale dovranno prevedere e disciplinare la realizzazione di, mostre e fiere del territorio e funzioni di informazione e servizio per i circuiti fruitivi, l'ospitalità, i prodotti tipici, gli eventi culturali, ecc..

Il PS prevede inoltre nuove aree attrezzate per attività sportivo-ricreative: la zona per attività sportiva motoristica di Stazione, la "Cittadella dello sport" ad Acquaviva e la zona per attività sportivo-ricreativa di S. Albino con il recupero della cava. In queste zone l'attività ricreativa potrà essere integrata con possibilità di realizzare piccole strutture di servizio e per la sosta dei camper. Il R.U. dovrà prevedere le modalità di intervento tramite progetti organici di iniziativa pubblica e/o privata, che ne coordinino gli aspetti ambientali, naturalistici, architettonici, funzionali ed urbanistici.

9. Il RU e i piani e programmi di settore comunale - dovranno infine:

-collocare, sulla base dei contenuti del PS, in un'ottica unitaria e di sistema i diversi interventi per l'infrastrutturazione e la valorizzazione turistica del territorio comunale;

-favorire la valorizzazione delle caratteristiche ambientali, paesistiche, culturali, socio economiche e produttive locali. Questo attraverso misure volte a favorire:

-la promozione e creazione di centri di servizio integrati per la produzione, trasformazione e promozione e vendita di prodotti tipici tramite il recupero del patrimonio edilizio;

-lo sviluppo delle produzioni agroalimentari ottenute coi metodi dell'agricoltura biologica o integrata;

-la complementarità e sinergia fra le diverse tipologie produttive dei vari sistemi territoriali, in particolare tra quelle di collina e quelle di pianura;

-il mantenimento e recupero della rete della accessibilità interpodereale residua;

-l'attuazione in generale delle misure agroambientali (ex art. 33 del Reg. Comunitario 1257/99) riferite al mantenimento delle sistemazioni agrarie di valenza paesistica;

-la rete della conoscenza, lo scambio di sapere e di informazioni tra stadi diversi della filiera turistico/formativa e tra diversi attori, per lo sviluppo di interventi e di azioni di sistema comuni e condivisi.

10. Gli obiettivi e le prescrizioni di cui ai precedenti commi contribuiscono inoltre, in rapporto al loro recepimento nella programmazione comunale, alla promozione, attivazione ed implementazione degli interventi necessari atti alla realizzazione dei seguenti progetti integrati:

- I sentieri della Bonifica;

- Parco naturalistico e agricolo della pianura e del Lago di Montepulciano;

- Recupero integrato turistico-produttivo-culturale delle Leopoldine della Fila;

- La vetrina di Valiano;
- Progetto accessibilità del centro storico di Montepulciano;
- Itinerari escursionistici della dorsale;

- Individuazione di un'area di reperimento per l'Anpil di Poggiardelli-Monti di Sopra.

11. Per il potenziamento della rete dell'ospitalità e per la riqualificazione paesaggistica e territoriale, sono definiti più specifici indirizzi e condizioni di fattibilità per:

- Progetto di recupero e riqualificazione poderi Tenute Angelini: gli interventi si dovranno proporre il recupero architettonico e paesaggistico dei poderi con gli interventi di seguito specificati:

per il podere Lodola di Sotto, la totale demolizione della grande stalla e il recupero dell'edificio per ricettività extra alberghiera e della cappella esistenti;

per la Fattoria Palazzo, già occupata dalla struttura alberghiera e dalle case vacanze di Borgo Tre Rose, la possibilità di realizzare nuovi volumi legati alla qualificazione delle attività e dei servizi per l'ospitalità;

per i poderi Il Colle I e II, III e IV, il recupero architettonico e il ripristino di parti degradate o perdute, compatibilmente ai caratteri e alle tecniche costruttive tradizionali degli edifici e degli spazi aperti esistenti, per la ricettività extra alberghiera;

per il podere Bandinella il recupero dell'edificio esistente come polo per la formazione e la possibilità di un nuovo volume edilizio in più per le attività didattiche (aula corsi).

- Progetto di recupero e riqualificazione dell'area ex Cotswold: gli interventi saranno orientati al risanamento ambientale e alla ristrutturazione urbanistica dell'area un tempo occupata dal grande allevamento suino, per finalità residenziali, ottenibile con la demolizione totale delle stalle, la bonifica dell'area e la drastica diminuzione dei volumi esistenti da demolire, recuperabili fino a 10.000 mc. In particolare si dovrà prevedere:

il mantenimento dei poderi originali con limitate integrazioni di nuovi volumi tipologicamente compatibili per i poderi Chianicelle, Poggio Romito e Sant'Angelo;

un nuovo insediamento residenziale nella zona meno visibile, nella radura all'interno dell'area boscata oggi occupata da un cospicuo numero di stalle, dove si dovranno concentrare lo maggior parte dei nuovi volumi ammissibili;

ulteriori volumi potranno essere ammessi esclusivamente per la gestione ambientale e la manutenzione delle aree e per i servizi alle attività sportive previste, limitatamente a quelle accessorie e connesse alla residenza, oltre che per i piccoli volumi di servizio necessari all'area attrezzata esistente, in località Madonna del Cerro, per manifestazioni temporanee.

- Progetto di recupero e riqualificazione podere Casina, azienda agricola Lunadoro: gli interventi, subordinati a PdR, saranno orientati al risanamento ambientale, ottenibile con interventi di ristrutturazione urbanistica con la drastica diminuzione dei volumi del patrimonio in corso di deruralizzazione, allo scopo di realizzare fino ad un massimo di 10 unità residenziali, articolate in massimo cinque edifici, con forme e tipologie compatibili con il contesto, nel rispetto di quanto disposto per le residenze rurali e dei criteri di intervento di cui all'art. 40; non saranno consentiti garage interrati per evitare la realizzazione di rampe carrabili, potendo così raggiungere una volumetria complessiva di 5.000 mc, compreso gli eventuali volumi pertinenziali.

Per i sopra citati interventi dovrà comunque essere garantita e verificata l'adozione di idonee misure di razionalizzazione e contenimento dei consumi idrici, perseguibile anche attraverso il riutilizzo delle acque usate, in coerenza con le finalità dettate dalle vigenti normative in materia. Inoltre le trasformazioni saranno ritenute ammissibili solo se venga garantito un idoneo trattamento depurativo autonomo e valutato preventivamente l'impatto dello scarico depurato sulla qualità del corpo idrico ricettore, escludendo altresì l'insorgenza di problemi igienico-sanitari connessi al sistema di smaltimento nonché garantendo il rispetto delle condizioni locali di

vulnerabilità idrogeologica. L'idoneo trattamento depurativo autonomo dovrà essere individuato privilegiando il ricorso a sistemi di depurazione autonoma caratterizzati da bassi consumi energetici, ridotta necessità di manutenzione, flessibilità nei confronti di variazioni di carico, elevati rendimenti depurativi e possibilità di riutilizzo delle acque depurate.

Art. 53 – Sistema funzionale della mobilità

1. Il PS individua negli elementi che forniscono il necessario supporto fisico, infrastrutturale e tecnologico atto a garantire gli spostamenti di persone e di merci tra le diverse località, il sistema funzionale della Mobilità.

2. Obiettivo generale del sistema funzionale è quello di migliorare l'efficienza dei collegamenti interni ed esterni al territorio comunale e di soddisfare le diverse esigenze di mobilità. Per questo il PS organizza il sistema della mobilità su diversi livelli funzionali tra loro integrati.

a) Il primo livello funzionale riguarda il sistema delle connessioni nazionali e regionali e il sistema interno dei principali tracciati infrastrutturali di rilevanza provinciale, intercomunale e comunale, che comprende i corridoi autostradali, quelli stradali principali e i principali nodi intermodali, anche in relazione alle nuove funzioni territoriali individuate dallo scenario strategico del PS (Tav. P01). Il PS attribuisce al primo livello una funzione portante. Gli obiettivi per il primo livello sono:

-rafforzare i collegamenti tra il territorio comunale e le reti d'interesse provinciale, regionale e nazionale, migliorando la rete di collegamento interna e quella di raccordo con il sistema autostradale e ferroviario nazionale, sempre in un'ottica integrata sotto il profilo territoriale;

-riqualificare il servizio ferroviario locale e innalzare il livello di efficienza dei sistemi di trasporto pubblico, da attuare attraverso il potenziamento, la fluidificazione e la razionalizzazione delle linee;

-migliorare la funzionalità e la sicurezza della rete stradale, caratterizzata dalla funzione di sostegno diretto alle funzioni urbane (commercio, servizi) e da usi tendenzialmente promiscui (traffico locale e d'attraversamento, trasporto pubblico e privato, mobilità non motorizzata);

-migliorare la funzionalità degli assi stradali di interesse comunale e definire una chiara gerarchia della rete infrastrutturale complessiva, così da consentirne una migliore efficienza e un suo più facile utilizzo;

-proteggere i centri abitati e ridurre dell'interferenza del traffico veicolare, in particolar modo quello pesante e di attraversamento, sugli insediamenti esistenti, anche attraverso adeguate opere di mitigazione ambientale e paesaggistica.

b) Il secondo livello funzionale è quello interno al sistema insediativo policentrico, la sua percorribilità di supporto alle attività e alla residenza, articolato nelle diverse identità del capoluogo e delle frazioni, costituito dalla viabilità di collegamento e distribuzione. Coerentemente agli obiettivi di carattere generale del PS, per il rafforzamento del carattere policentrico del territorio, gli obiettivi per il secondo livello sono quindi riferiti al capoluogo e a ciascuna frazione:

• per Montepulciano:

-aumentare la leggibilità della rete stradale di distribuzione e della sua gerarchia, garantendone la sicurezza in particolare per gli innesti e nodi e migliorandone le connessioni con la rete portante;

-potenziare e razionalizzare la sosta per i residenti e per le diverse tipologie di utenza (riferita ai servizi e al turismo);

-proteggere la mobilità pedonale, garantendone la sicurezza e il comfort e migliorando la qualità degli spazi pubblici urbani;

• per Sant'Albino:

-aumentare la sicurezza e ridurre gli effetti negativi dovuti al traffico per l'ex SS 146 e per tutti gli innesti laterali;

-migliorare la qualità urbana degli ambiti centrali e garantire la continuità dei principali percorsi pedonali;

-aumentare il comfort e la sicurezza delle fermate del trasporto pubblico;

• per Abbadia, Acquaviva, Gracciano e Stazione:

-proteggere gli ambiti urbani delle singole frazioni dal traffico di attraversamento, evitando che la viabilità di servizio venga utilizzata come scorciatoia tra le arterie della viabilità portante;

-rafforzare la rete di connessione leggera tra gli abitati e promozione della rete ciclabile, favorendone l'utilizzo in condizioni di sicurezza per l'accessibilità ai servizi e alle attività urbane;

-riqualificare gli spazi pubblici urbani e riordinare il sistema nelle zone residenziali;

-conseguire il più alto livello possibile di integrazione tra le differenti reti di trasporto, con l'individuazione e la realizzazione di efficienti nodi di scambio modale, in particolare alla stazione ferroviaria di Stazione di Montepulciano;

• per Valiano:

-aumentare la sicurezza dell'attraversamento urbano;

-proteggere gli ambiti residenziali;

-aumentare la qualità dello spazio pubblico e la sicurezza dei percorsi pedonali;

c) Il terzo livello funzionale riferibile al contesto culturale e paesaggistico del territorio di Montepulciano, è quello dell'accessibilità degli ambiti monumentali e dei servizi sovracomunali e quello dell'accessibilità orientata alla fruizione del patrimonio territoriale e ambientale con modalità leggere e/o lente, costituito da percorsi pedonali, tracciati storici, corridoi naturalistici, sentieri, piste ciclabili, iprovie. Gli obiettivi per il terzo livello sono:

-la protezione del centro storico di Montepulciano dalla sosta veicolare e il miglioramento e potenziamento della sua accessibilità;

-la valorizzazione turistica del territorio extraurbano, con particolare riferimento ai percorsi storico-naturalistici della Val di Chiana, anche attraverso la formazione di itinerari e circuiti per la fruizione turistica e per il *loisir*;

-diffondere la conoscenza dei patrimoni culturali e naturali del territorio poliziano e delle sue strutture ricettive e renderli accessibili con modalità lente;

-limitare gli usi impropri della rete minore da parte del traffico motorizzato e proteggere, attraverso una opportuna modulazione dei livelli di accessibilità, le aree aperte e i corridoi ecologici.

3. Per lo sviluppo sostenibile del territorio comunale assume una funzione fondamentale la sua accessibilità e quindi la rete delle infrastrutture della mobilità. La tavola P09. individua la gerarchia principale delle reti stradali, con il completamento o le modifiche dei tracciati possibili e necessarie per il rispetto degli obiettivi e per il nuovo disegno territoriale proposto, i diversi elementi territoriali che costituiscono il sistema, sia per i tracciati esistenti, sia per quelli di nuova previsione e individua i principali nodi e gli scambi modali delle reti del trasporto pubblico:

-grandi direttrici nazionali (A1 e casello autostradale);

-linee ferroviarie;

-rete portante;

-rete di collegamento locale;

-percorsi ciclopedonali;

-i nodi e i poli intermodali del trasporto pubblico.

4. Indirizzi per il Regolamento Urbanistico e gli altri atti comunali, sono quelli di differenziare funzionalmente la rete stradale, urbana e no, valutando la compatibilità

fra il ruolo assegnato alle strade e le caratteristiche dei territori e degli insediamenti attraversati, siano questi ultimi esistenti o previsti, ai fini della qualità urbana e della tutela degli assetti paesaggistici, prevedendo:

- la realizzazione della variante all'ex SS 326 e del nuovo svincolo sull'A1, tra loro efficacemente collegati;
- il prolungamento della strada traversa di Montepulciano (SP17) e rafforzamento del suo ruolo di asse di distribuzione di servizi;
- la deviazione del traffico pesante sull'itinerario autostradale;
- la revisione dei nodi di Nottola e S. Biagio, per il raggiungimento di adeguati standard di efficienza e sicurezza;
- la progettazione dei nodi principali della circonvallazione costituita dalle attuali via I° Maggio e viale Calamandrei, ai fini della distribuzione del traffico locale;
- il riassetto di piazza Sant'Agnese, in forme compatibili al suo utilizzo e ai valori storici e ambientali presenti;
- la realizzazione di nuovi collegamenti stradali tra via Bernabei, via I° Maggio e viale Calamandrei;
- la realizzazione di rotonde di "porta", per l'identificabilità dei diversi comparti urbani e per sottolineare la transizione tra contesto urbano e rurale;
- la riorganizzazione degli innesti laterali alla rete portante e dei percorsi pedonali;
- la definizione dell'assetto della viabilità di accesso e distribuzione interna alle frazioni;
- l'innalzamento della sicurezza degli attraversamenti urbani, proteggendo gli spazi pubblici aperti e gli ambiti residenziali;
- l'innalzamento della qualità dello spazio pubblico e della sicurezza dei percorsi e degli spazi pedonali;
- il rafforzamento della ZTL per il centro storico di Montepulciano, con la realizzazione di un sistema di risalite meccanizzate e l'adeguamento dell'offerta di sosta in corrispondenza dei nuovi accessi;
- la realizzazione di un itinerario ad anello intorno al centro storico, volto ad una fruizione eminentemente pedonale (passeggiata ad integrazione della visita del centro);
- l'identificazione di un anello grande, di significato più ampio (escursioni in connessione con l'ospitalità agrituristica), esteso all'intero territorio comunale, ciclabile e/o fruibile a cavallo tra il centro di Montepulciano, Ascianello, Abbadia, Acquaviva e Cervognano e la Val di Chiana;
- l'integrazione di tale anello, anche in funzione della valorizzazione turistica, con i collegamenti "leggeri" delle frazioni pedecollinari.

5. Il R.U. potrà specificare e ulteriormente dettagliare gli elementi della tavola P.9. Spetta inoltre al RU, agli atti e ai piani di settore di competenza comunale, attraverso le varie discipline relative alle diverse parti del territorio, operare allo scopo di raggiungere una integrazione tra pianificazione della mobilità e pianificazione territoriale ed urbanistica. Il R.U. dovrà altresì:

- operare al fine di ottenere un equilibrio armonico tra le esigenze di potenziamento e sviluppo del sistema e i problemi della tutela e valorizzazione delle risorse ambientali;
- orientare le proprie previsioni al miglioramento della accessibilità non veicolare, al migliore impiego del mezzo pubblico, alla mitigazione dei disagi indotti dalla circolazione automobilistica e veicolare in genere alla qualità ambientale e sociale degli spazi urbani;
- specificare i tratti stradali dove disincentivare qualunque trasformazione in senso urbano, allo scopo di evitare che la crescita degli insediamenti avvenga in modo indifferenziato lungo l'asse stradale;

-indicare le soluzioni per le problematiche presenti nelle aree urbane, con particolare riferimento ai problemi di accesso, di penetrazione, di attraversamento e di sicurezza dei centri abitati, in particolare:

-individuare le aree urbane da salvaguardare e definire i tratti urbani lineari dove riqualificare il tessuto edificato, prevedendo anche interventi infrastrutturali di deviazione/fluidificazione del traffico sulla rete stradale di interesse locale, con l'eliminazione degli attraversamenti urbani in condizioni di incompatibilità con la sicurezza, i valori ambientali e la qualità urbana;

- realizzare misure per la sicurezza e la moderazione del traffico atte a autoregolamentare la velocità dei veicoli, anche attraverso un adeguato ridisegno delle sezioni stradali, o l'istituzione di zone 30 (Zone a Traffico Moderato) e il raggiungimento di standard qualitativi più elevati per lo spazio pubblico;

- definire le discipline per le aree limitrofe alle infrastrutture stradali da destinare ad aree verdi, alla creazione di filari alberati e per un efficace utilizzo di sistemi per la mitigazione del rumore e degli altri effetti del traffico e, ove possibile e con specifico riferimento alle zone periurbane e nei punti di maggiore esposizione paesaggistica, aree limitrofe alle strade da destinare alla forestazione e alla ambientazione stradale. In particolare:

per le nuove infrastrutture relative al primo livello funzionale, nonché per gli ampliamenti e le varianti e, ove possibile, per i tracciati esistenti, si dovrà prevedere una fascia di ambientazione finalizzata al raggiungimento di una adeguata qualità percettiva, al mantenimento degli ecosistemi e alla riduzione del rumore e all'ottimizzazione delle prestazioni funzionali l'infrastruttura, sempre riferita ai contesti attraversati;

dovrà essere sempre garantita la possibilità per i piccoli animali di attraversare l'infrastruttura, con intervalli tra i passaggi da definire in fase progettuale, ma comunque non superiori ai 500 m;

- definire una scala di priorità temporali, per la realizzazione dei vari tipi di infrastrutture, in coerenza e in accordo con le attuazioni urbanistiche comunali, evitando la disorganicità degli interventi e gli squilibri indotti dai carichi urbanistici non valutati.

6. I piani di settore comunale e gli accordi di programma fra i diversi enti territoriali, potranno approfondire e motivatamente ridefinire l'organizzazione dei livelli funzionali, nel rispetto degli obiettivi generali del presente piano e di quelli specifici del sistema funzionale della mobilità.

Titolo VIII – Criteri generali relativi all'uso e agli interventi

Art. 54 – Condizioni generali per la trasformabilità

1. Tutti gli atti di governo del Comune di Montepulciano, definiti nell'ambito di una necessaria collaborazione e coordinamento con i soggetti gestori delle differenti reti, nonché con le altre amministrazioni interessate, nel rispetto delle reciproche competenze, dovranno perseguire la possibilità di attuare le seguenti azioni:

- creare corridoi d'infrastrutturazione e canalizzazioni di servizio;
- creare sistemi di approvvigionamento idrico che consentano la valorizzazione ed il recupero delle sorgenti naturali o di altre fonti idriche (acqua piovana, reflui trattati o depurati, ecc...) al fine di implementare la quota parte di risorsa reimpressa nei cicli produttivi/agricoli, favorendo in ultima analisi la ricarica delle falde;
- differenziare gli utilizzi della risorsa idrica (uso potabile ed uso per attività di servizio e produzione) mediante la creazione di un acquedotto duale;
- programmare e garantire il fabbisogno aggiuntivo di risorse idriche indotto dai processi evolutivi del sistema insediativo (incremento di abitanti, di attività, di servizi);
- realizzare, nelle aree di trasformazione urbanistica, le reti di distribuzione del gas metano contestualmente alle urbanizzazioni primarie inerenti il ciclo d'acqua;
- assicurare la manutenzione, l'ammodernamento e il completamento degli impianti di depurazione delle acque reflue, prevedendo lo sviluppo della rete fognaria e dei relativi sistemi di depurazione per quelle aree del territorio che ne sono sprovviste;
- predisporre un regolamento di gestione dello smaltimento dei reflui fognari civili nel territorio aperto, prediligendo sistemi di smaltimento a basso impatto quali la fitodepurazione ed ossidazione totale;
- privilegiare lo smaltimento separato acque bianche - acque nere nei sistemi di smaltimento, di depurazione e di recupero delle acque reflue;
- migliorare le modalità dei sistemi di raccolta differenziata dei rifiuti con la costituzione di isole ecologiche il cui dimensionamento sia condizionato dalle modalità di raccolta e dal bacino di utenza;
- migliorare la dotazione e le modalità di utilizzo ed organizzazione di produzione e distribuzione delle risorse energetiche, anche attraverso la creazione o l'incentivazione di sistemi di produzione dell'energia alternativa;
- predisporre la verifica dell'efficienza idraulica del reticolo drenante e della corretta regimazione delle acque nelle aree investite dalla trasformazione urbanistica ed edilizia.

3. I piani urbanistici attuativi che prevedano la realizzazione di nuovi insediamenti o modificazioni d'uso che comportino significativi incrementi dei prelievi idrici dovranno essere sottoposti alla preventiva verifica della disponibilità della risorsa. Non risultano ammissibili trasformazioni il cui bilancio complessivo dei consumi idrici comporti il superamento delle disponibilità reperibili o attivabili nell'Ambito Territoriale Ottimale (A.T.O.) di riferimento, a meno della contemporanea programmazione, a livello comunale, di altri interventi di trasformazione atti a compensare il maggior consumo idrico preventivato. Dovrà comunque essere garantita e verificata l'adozione di idonee misure di razionalizzazione e contenimento dei consumi idrici, perseguibile anche attraverso il riutilizzo delle acque usate, in coerenza con le finalità dettate dalle vigenti normative in materia.

4. Per i piani urbanistici attuativi che prevedano la realizzazione di nuovi insediamenti o modificazioni d'uso che comportino significativi incrementi di produzione di reflui,

deve essere valutata preventivamente e certificata dai soggetti gestori, la presenza di un efficiente sistema di depurazione e smaltimento dei reflui o la possibilità di una sua realizzazione contestuale, che garantisca la tutela del corpo idrico ricettore ed il rispetto dei criteri e dei limiti stabiliti dalle vigenti normative in materia:

a) sono da ritenersi non ammissibili le trasformazioni che comportino un incremento del deficit fognario e/o depurativo, ovvero che prevedano la realizzazione di insediamenti i cui reflui non siano collettibili alla fognatura pubblica e/o non avviabili a depurazione. In deroga a quanto sopra, in caso di non fattibilità tecnico-economica dell'opera di collettamento alla rete fognaria, le trasformazioni saranno ritenute ammissibili solo se venga garantito un idoneo trattamento depurativo autonomo, e valutato preventivamente l'impatto dello scarico depurato sulla qualità del corpo idrico ricettore, escludendo altresì l'insorgenza di problemi igienico-sanitari connessi al sistema di smaltimento nonché garantendo il rispetto delle condizioni locali di vulnerabilità idrogeologica. L'idoneo trattamento depurativo autonomo dovrà essere individuato privilegiando il ricorso a sistemi di depurazione autonoma caratterizzati da bassi consumi energetici, ridotta necessità di manutenzione, flessibilità nei confronti di variazioni di carico, elevati rendimenti depurativi, possibilità di riutilizzo delle acque depurate.

b) le trasformazioni che prevedano l'allacciamento di nuovi insediamenti o modificazioni d'uso che comportino significativi incrementi alla rete fognaria dovranno essere sottoposte alla preventiva verifica della compatibilità del maggior carico indotto alla residua potenzialità del sistema di depurazione esistente; l'immissione di un carico aggiuntivo eccedente la potenzialità del sistema di depurazione va condizionato all'adeguamento tecnico e dimensionale dello stesso o all'individuazione di una soluzione depurativa alternativa.

5. Per gli strumenti di pianificazione attuativa che prevedano la realizzazione di nuovi insediamenti o modificazioni d'uso che comportino significativi incrementi dei consumi energetici dovrà essere garantita e verificata l'adozione di idonee misure di razionalizzazione e contenimento dei consumi, nonché la possibilità di utilizzo di fonti energetiche alternative, perseguendo le finalità di risparmio energetico e di ottimizzazione dei consumi dettate dalle normative vigenti.

6. Gli strumenti di pianificazione attuativa che prevedano la realizzazione di nuova edificazione dovranno tener conto, per quanto possibile, dei fattori climatici e dei parametri meteorologici (con particolare riferimento all'esposizione ai venti, all'irraggiamento solare, alle specifiche condizioni microclimatiche del sito), al fine di ottimizzare le allocazioni stesse e le soluzioni progettuali in un'ottica di sostenibilità ambientale (massimizzazione del risparmio energetico e di risorse naturali in generale, minimizzazione dell'esposizione ad emissioni di inquinanti in atmosfera, etc.).

Art. 55 – Destinazioni d'uso

1. Per destinazione d'uso si intende il complesso delle funzioni previste e ammesse in zone del territorio edificate e non.

2. Di seguito sono individuate le destinazioni d'uso principali, come definite all'art. 59 della L.R. 1/05, e le loro articolazioni; ad esse si fa riferimento negli articoli successivi. Quando è prevista o ammessa la destinazione d'uso principale senza ulteriori precisazioni tutte le sue articolazioni sono da intendersi previste e ammesse.

a) Residenziale

Residenze urbane permanenti, residenze urbane temporanee, collegi, convitti, studentati, pensionati.

b) Industriale e artigianale

Fabbriche e officine (compresi laboratori di sperimentazione, uffici tecnici e amministrativi, centri di servizio, spazi espositivi ed abitativi se strettamente connessi).

Magazzini, spedizionieri, depositi coperti e scoperti.

Costruzioni per attività industrializzate adibite alla trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici.

c) Commerciali

Attrezzature commerciali e pubblici esercizi: mercati, negozi, supermercati al dettaglio, ristoranti, bar, tavole calde e simili.

d) Turistico ricettive

Attrezzature ricettive e pubblici esercizi: alberghi, motel, residenze turistico alberghiere, ostelli e rifugi, campeggi, affittacamere, case vacanze, residence.

e) Direzionale

Complessi direzionali: uffici in genere, banche, centri e istituti di ricerca, parchi scientifici e tecnologici, attività di erogazione di servizi svolte in uffici e studi professionali, centri fitness, beauty center e simili, attività di spettacolo e discoteche.

f) Servizi e attrezzature di interesse collettivo

Servizi di pubblica amministrazione;

Servizi di assistenza sociale e sanitaria: ospedali, centri di assistenza, case di riposo, residenze protette (compresi servizi ambulatoriali e sociali connessi), campi per famiglie nomadi.

Servizi di assistenza pre-scolastica, per l'istruzione di base e superiore: asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo, secondarie.

Università e servizi universitari: attrezzature didattiche e di ricerca (compresi servizi tecnici, amministrativi, sociali e culturali connessi), scuole speciali di livello universitario, residenze universitarie.

Servizi per la cultura e lo spettacolo: musei, teatri, auditori, cinema, sale di spettacolo, centri e sale convegni e mostre, biblioteche.

Servizi per il culto: chiese, conventi ed oratori.

Servizi ospedalieri e sanitari: ospedali, cliniche, centri medici poli-specialistici, ambulatori, poliambulatori. Servizi per l'istruzione superiore: scuole non dell'obbligo, scuole speciali.

Parcheggi coperti.

Servizi sociali e ricreativi: centri civici e sociali, centri culturali e ricreativi, centri polivalenti, mense.

Servizi sportivi: palestre, piscine, palazzi dello sport, campi coperti e attività all'aperto con campi da gioco, pesca sportiva, maneggi, ecc.).

Servizi per la ricreazione e il tempo libero: giardini, parchi.

Servizi cimiteriali.

Servizi tecnici e amministrativi: servizi postelegrafonici e telefonici, servizi comunali e della protezione civile, tribunali, attrezzature della finanza, per la pubblica sicurezza e militari.

Impianti tecnologici: impianti tecnici per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas, impianti per il trattamento dei rifiuti e delle acque reflue.

g) Commerciale all'ingrosso e depositi

Magazzini e mercati all'ingrosso, esposizioni merceologiche, centri artigianato di servizio.

h) Agricole e funzioni connesse ai sensi di legge

Campi coltivati, colture floro-vivaistiche, boschi, pascoli. Abitazioni per i conduttori dei fondi. Serre.

Annessi agricoli necessari alla conduzione dei fondi (depositi per attrezzi e macchine, silos, serbatoi idrici, locali per la conservazione e la prima trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici, ricoveri degli animali).

Costruzioni per allevamenti zootecnici di tipo intensivo.

Agriturismo.

Spazi per attività comunque connesse o collegate all'attività agricola.

i) Spazi scoperti di proprietà pubblica e privata, ma di uso pubblico verdi e pavimentati

Parcheggi a raso, campi sportivi, piazze

Giardini, parchi.

3. Nel caso che l'uso attuale di un edificio contrasti con le previsioni del piano strutturale, sono ammessi solo ed esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 56 – Criteri generali di dimensionamento e standard urbanistici

Superficie territorio comunale	Kmq 165,67
--------------------------------	------------

Standard esistenti	mq	mq/ab.	min. mq/ab.
aree per l'istruzione	56.771,36	4,06	4,50
attrezzature collettive	68.197,65	4,88	2,00
aree per parcheggi	68.658	4,91	2,50
verde attrezzato	149.615,18	10,71	9,00
Totale	342.242,19	24,57	18,00

anno	2003	2004*	2018
Abitanti n.	13.965	15.187	17.687
Densità ab/kmq	84,30	91,67	106,76

* stime abitanti potenziali stimati per le procedure edilizie in corso

Volumi da attuare secondo il PRG previgente

Volumi totali zone B residue		Volumi zone C residue	
mc 340.000		mc 408.000	
Popolazione attuale (ab. 2003)	Zone B-C residue P.R.G. (mc)	abitanti insediabili (1v/ab-1,5 v/ab-2 v/1 ab)	
13.965	748.000	7.480 - 4.986 - 3.740	

Volumi totali zone D residue (indice 3,5)	Slp equivalente
mc 395.000	mq 112.850

1. Il Piano Strutturale fissa come parametro complessivo minimo di riferimento per le aree urbane una dotazione di standard urbanistici pari a 25 mq/abitante, anche alla luce del livello qualitativo e quantitativo già conseguito nel territorio comunale. Le articolazioni quantitative di riferimento assunte sono:

parcheggi pubblici	5,0 mq/ab.
verde pubblico	12,0 mq/ab.
attrezzature scolastiche	4,5 mq/ab.
attrezzature collettive	3,5 mq/ab.

Nel territorio aperto il parametro complessivo minimo di riferimento è fissato nella misura di 8 mq per abitante (indicativamente articolato in 4,5 mq/ab. per attrezzature scolastiche e 3,5 mq/ab. per attrezzature collettive).

2. Sia gli interventi di ristrutturazione urbanistica (demolizione con ricostruzione) e di sostituzione edilizia, che di nuova edificazione, o comunque in caso di cambiamento della destinazione d'uso nel caso che il nuovo uso comporti un aumento del carico urbanistico, dovranno contribuire a ridefinire l'identità urbana con la creazione di luoghi centrali e riconoscibili dalla comunità, compreso il miglioramento della dotazione degli standard pubblici. L'incremento della dotazione di standard rispetto al minimo di legge dovrà essere prioritariamente finalizzato a soddisfare il fabbisogno di parcheggi e verde pubblico.

3. Oltre alle prescrizioni di cui ai precedenti commi, sono dettati ulteriori criteri ai quali il Regolamento Urbanistico dovrà attenersi, finalizzati a garantire il corretto inserimento urbanistico dei nuovi insediamenti, sia nel caso di nuova edificazione che

di trasformazione e recupero del patrimonio edilizio e urbanistico. Il Regolamento Urbanistico dovrà:

- prevedere che le aree computabili a parcheggio pubblico, ottemperino al requisito di almeno un posto auto ogni 25 mq di superficie utilizzata: eventuali aree che non raggiungano il requisito minimo non potranno essere computate per la verifica dello standard urbanistico;

- prevedere che le aree da destinare a verde pubblico per i diversi interventi siano accorpate, o che nel caso del singolo intervento siano effettivamente accessibili e fruibili: non potranno essere computate per la verifica dello standard urbanistico eventuali piccole aree sparse e/o di forma fortemente irregolare e/o in forte declivio con pendenza del terreno superiore il 20 %;

- prevedere che per gli interventi residenziali, oltre al rispetto dei minimi stabiliti dalla L.122/89, si ottemperi al raggiungimento di almeno un posto auto per ogni unità immobiliare. In riferimento agli spazi di sosta pertinenziali in caso di ampliamento dell'edificio saranno conteggiati esclusivamente le superfici degli stalli di sosta;

- individuare le aree nelle quali, per aspetti riguardanti il rischio idraulico o altri fattori ambientali, gli spazi a parcheggio pubblico e privato, i percorsi destinati a viabilità pedonale e ciclabile, dovranno essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque.

4. Il Regolamento Urbanistico definisce la collocazione delle dotazioni di standard aggiuntive rispetto all'esistente facendo ricorso a metodi perequativi, in particolare per i comparti urbani e/o territoriali interessati da significativi interventi di trasformazione. L'edificazione delle aree, qualunque sia la destinazione, resta subordinata, in applicazione della perequazione urbanistica, alla cessione gratuita al Comune delle aree a destinazione pubblica, (restando ai titolari delle aree la capacità edificatoria dell'indice territoriale), per la definizione degli standard urbanistici delle specifiche UTOE ove esse ricadono, come definito nel Regolamento Urbanistico. A tal fine è demandata al Regolamento Urbanistico l'eventuale individuazione di strumenti perequativi atti ad assicurare un'equa ripartizione tra i proprietari degli oneri conseguenti al necessario reperimento di standard. In assenza di quanto sopra il Comune si riserva in ogni caso di attivare la procedura espropriativa.

5. La verifica degli standard, in riferimento al D.M. 1444/68, è effettuata per l'intero territorio comunale.

6. I dimensionamenti previsti dal presente Piano Strutturale all'interno di ciascuna UTOE, rappresentano il limite ritenuto come valido per un tempo indeterminato, sulla base del quadro conoscitivo assunto e per la sostenibilità dello sviluppo.

Titolo IX - Le unità territoriali organiche elementari

Art. 57 – U.T.O.E. Contenuti

1. Le Unità Territoriali Organiche Elementari (U.T.O.E.) sono definite con riferimento a parti del territorio comunale aventi organiche relazioni territoriali e funzionali, una specifica dotazione di servizi e infrastrutture con differenti caratterizzazioni insediative, ambientali e storico-paesistiche. Le UTOE costituiscono per questo strumenti di controllo e gestione delle trasformazioni territoriali e delle azioni pubbliche e private attivabili e in riferimento alle quali le politiche e strategie di governo devono essere definite in modo complessivo ed unitario. La loro perimetrazione discende dalla necessità di coordinare le azioni di trasformazione entro ambiti organici e distinti, per i quali si attribuiscono disposizioni che specificano e integrano quelle riferite ai sistemi territoriali e funzionali.

2. Ciascuna U.T.O.E. si articola in diversi ambiti territoriali di riferimento, riferiti alle risorse e agli elementi costitutivi e raffigurati nella TAV. P10 in scala 1:10.000. Tali ambiti costituiscono orientamento e criterio per la equilibrata collocazione e

destinazione delle quantità massime ammissibili degli insediamenti e delle funzioni, nonché per la definizione delle infrastrutture e dei servizi necessari in ciascuna U.T.O.E. e servono da base per le strategie progettuali volte a:

la tutela e valorizzazione degli ambiti insediativi storici;

la riqualificazione degli ambiti insediativi consolidati;

la riqualificazione e l'eventuale integrazione degli ambiti insediativi recenti;

il riordino, la riqualificazione ambientale e paesistica e l'integrazione delle aree per la produzione;

3. Per ogni U.T.O.E. le norme indicano sinteticamente gli elementi descrittivi, la vicenda storica, la caratterizzazione funzionale e le criticità presenti. Sono inoltre definiti:

- gli obiettivi e le strategie da perseguire rispetto all'ambito territoriale definito all'interno di ciascuna U.T.O.E.;

- gli indirizzi e le prescrizioni per la tutela degli aspetti idrogeologici, agronomici, ambientali e per le trasformazioni ammissibili;

- gli interventi strategici compresi nell'ambito della U.T.O.E.;

- le dimensioni massime ammissibili degli insediamenti e delle funzioni;

- le quantità di spazi destinati a parcheggio o verde e degli standard, da verificare all'interno di ogni singola U.T.O.E. al momento della redazione del R.U..

Si specifica inoltre, per ogni U.T.O.E. la superficie territoriale e i dati dell'anno 2001 riferiti alla popolazione residente nei centri urbani e nelle case sparse.

4. Il Regolamento Urbanistico nel definire il disegno urbanistico delle singole UTOE potrà dettagliare specifiche percentuali in riferimento alle singole aree o ambiti, fermo restando le quantità inderogabili complessive delle medesime singole UTOE, relativamente alla residenza.

5. Le nuove costruzioni dovranno essere caratterizzate dall'adozione di idonee soluzioni relative al contenimento dei consumi energetici e all'uso delle fonti rinnovabili di energia, all'edilizia sostenibile e alle tecniche di bioedilizia, alla costruzione di serbatoi idrici ove convogliare le acque di prima pioggia, alla definizione di spazi condominiali ove collocare le strutture per praticare la raccolta differenziata dei RSU. Il Regolamento urbanistico definirà gli obblighi a questo merito e inoltre dovrà:

- verificare, con riferimento a ciascuna UTOE, le disponibilità attuali e potenziali di approvvigionamento idrico, di depurazione delle acque reflue e di smaltimento dei rifiuti, sulla base delle quali condizionare ogni trasformazione.

- per le trasformazioni che comportino incremento di prelievi a fini produttivi ed industriali prevedere un sistema di approvvigionamento idrico alternativo, favorendo il ricorso alle acque sotterranee di qualità meno pregiata di quelle destinate al consumo umano e/o il riutilizzo delle acque di ricircolo nel settore industriale;

- prevedere il riutilizzo, nei limiti della normativa vigente, delle acque reflue, sia trattate che non depurate, secondo i criteri definiti dall'art. 26 comma 2 25 Dlgs n.152/99;

6. I nuovi abitanti insediabili a seguito di interventi di sostituzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica, non possono comportare incrementi nel tetto stabilito degli abitanti insediabili per tutto il Comune e per ciascuna UTOE.

Art. 58 – UTOE. Articolazione del territorio

1. All'interno del territorio comunale di Montepulciano, sulla base delle diversità insediative, funzionali e storiche-amministrative che hanno contribuito ai processi di formazione degli assetti territoriali, sono individuate 7 UTOE corrispondenti al capoluogo e alle frazioni, che coprono l'intera superficie comunale e per le quali si definiscono strategie d'intervento volte al riordino, alla riqualificazione e all'integrazione delle trame insediative e delle aree per la produzione. Esse sono:

- U.T.O.E. n. 1 "Montepulciano"
 U.T.O.E. n. 2 "S. Albino"
 U.T.O.E. n. 3 "Abbadia"
 U.T.O.E. n. 4 "Acquaviva"
 U.T.O.E. n. 5 "Gracciano"
 U.T.O.E. n. 6 "Stazione"
 U.T.O.E. n. 7 "Valiano"

Istat 2001	abitazioni	Affitto	Proprietà	Vani	Sup. totale	Abitanti	Famiglie	ab/famiglie
Montepulciano	1872	460	1412	7574	191616	3779	1587	1,18
S. Albino	594	173	421	2218	60441	1389	523	1,18
Abbadia	707	118	589	3061	82991	1421	548	1,29
Acquaviva	1077	248	829	4431	122234	1937	739	1,46
Gracciano	252	48	204	1089	29792	507	197	1,28
Stazione	655	147	508	2790	73564	1562	603	1,14
Valiano	215	49	166	898	23152	411	180	1,09
Case sparse*	1400					2877	996	
Totali	5372	1243	4129	22061	583790	13883	4.377	media 1,23

<i>Utoe</i>	<i>Industriale</i>	<i>Commerciale</i>	<i>Altre attività</i>	<i>Totale</i>
1. Montepulciano	49	192	493	734
2. S. Albino	16	56	74	146
3. Abbadia	17	25	71	113
4. Acquaviva	9	32	67	108
5. Gracciano	0	1	11	12
6. Stazione	14	47	75	136
7. Valiano	0	3	9	12
tot.settore	105	356	800	1261

Comune di Montepulciano: distribuzione imprese per Utoe (fonte Comune di Montepulciano)

tipologia	alberghi	agriturismi	affittacam.	residence	app.vacanze	totali
Posti letto	845	475	13	15	231	1724

UTOE	alberghi	agriturismi	affittacam.	residence	app.vacanze	totali
1.Capoluogo	20	33	19	0	3	75
2. S. Albino	3	2	3	0	0	8
3. Abbadia	0	3	0	0	0	3
4. Acquaviva	1	6	1	1	4	13
5. Gracciano	0	1	0	0	0	1
6. Stazione	0	1	0	0	1	2
7. Valiano	1	4	n1	0	1	7
Totale	25	50	24	1	9	109

Attività ricettive (posti letto e n. esercizi) per tipologia e per Utoe, aggiornamento 2002 (fonte comune di Montepulciano).

Art. 59 – U.T.O.E. n. 1 “Montepulciano”

1 – UTOE Montepulciano	Superficie territoriale mq 46.973.726
Abitanti 2001	4.899
Nei centri abitati	3.779
Nelle case sparse	1.120

Standard				
Totale	Istruzione	Attr. collettive	Verde attrezzato	Parcheggi
117.599	23.408	34.515	29.202	30.474
23,96mq/ab	4,77mq/ab.	7,03mq/ab.	5,95mq/ab.	6,21mq/ab

1 – UTOE Montepulciano	Volumetrie residue PRG previgente			
Zone B	Zone C	Zone D	Zone DE agricole	Zone M resid-attrezz.
-	89.578,33	50.809,56	8.202,04	6.936,23

PRG previgente	abitanti ancora insediabili 1,2 v/ab 746
----------------	--

1 – UTOE Montepulciano	Previsioni piano strutturale
------------------------	-------------------------------------

Abitanti2003	4.910	Abitanti 2018	6.005
nei centri urbani			4.844
nelle case sparse			1.161

Nuove superfici produttive	Slp mq 2.000
----------------------------	---------------------

Ricettività alberghiera da nuove costruzioni	
Posti letto n. 40	mc 2.400

Il centro storico, isolato su uno sperone che scende verso la Val di Chiana, è ancora perfettamente integro nella sua cinta muraria, con modeste espansioni a ridosso delle mura. L'espansione residenziale recente si è sviluppata principalmente lungo la strada provinciale che scende verso la pianura, estendendosi sui sub-criniali nei quali il tessuto urbano si è formato con un insieme di edifici realizzati lungo le viabilità principali poste sui vari crinali che vi confluiscono da est, e occupando fino in fondo le vallecole tra la Crocetta (S. Agnese) e la Madonna delle Grazie. Un altro nucleo si è formato a SO, al bivio di S. Biagio, sulla SP 146 Pienza-Chianciano. In queste espansioni si riscontrano la scarsa dotazione e qualità degli standard urbanistici, in particolare dei parcheggi pertinenziali, e la particolare criticità dell'accessibilità carrabile.

L'U.T.O.E. 1 è costituita da:

- *La città antica*
- *Le parti della città consolidata*
- *Le parti della città nuova*
- *Le aree della produzione*

La città antica

1. Coincide con il perimetro del centro storico di cui alla Tav. P07. Qui permangono attualmente le funzioni più rappresentative della vita comunale, da quelle amministrative a quelle scolastiche, ecclesiastiche, assistenziali, direzionali, commerciali, ricettive, culturali e del tempo libero. Nella città antica è presente una consistente quota di residenzialità che contribuisce in modo decisivo alla sua vitalità.

2. Obiettivi del PS sono quelli di assicurare la continuità del ruolo di centralità urbana della città antica e la permanenza delle funzioni residenziali, civili e culturali e di garantire la salvaguardia dei valori storici, artistici, simbolici, morfologici e

paesaggistici e la coerenza degli interventi, nonché della tutela dell'immagine architettonica e urbana dell'insediamento. Obiettivi specifici sono quelli di favorire il riuso e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, l'innalzamento della qualità residenziale adeguandola agli standard contemporanei in modo compatibile con le qualità tecniche dell'architettura tradizionale e di facilitare l'accessibilità di residenti e visitatori anche con sistemi di trasporto meccanizzati che siano adeguati alle qualità ambientali del contesto.

3. Indirizzi per il Regolamento Urbanistico e gli altri atti comunali, sono quelli di favorire il recupero e conservazione del tessuto urbano e degli edifici esistenti, consolidando le centralità urbane e migliorando la rete dei servizi alla persona destinati a favorire la residenza, estendere le funzioni culturali, formative e informative, incentivare l'insediamento di attività ricettive e commerciali di qualità, valorizzare i caratteri artistici e monumentali presenti, con il concorso della popolazione e degli enti privati.

Il Regolamento Urbanistico, gli altri atti comunali e i piani di settore dovranno per questo:

- classificare il valore architettonico, culturale e documentario degli edifici e del tessuto edilizio, per le specifiche caratteristiche e tecniche costruttive e costruire regole coerenti per gli interventi sugli edifici e per gli spazi aperti, che possono essere di manutenzione, restauro, ristrutturazione, con interventi mirati di demolizione di elementi accessori o incongrui, con o senza ricostruzione e solo per determinati tipi edilizi;

- individuare specifiche discipline per l'arredo urbano, le pavimentazioni stradali, l'illuminazione e la segnaletica pubblica e privata e per la riqualificazione delle parti cromatiche, dei fronti degli edifici, nonché di tutte le componenti che determinano lo scenario fisico della città antica;

- prevedere un'adeguata distribuzione e localizzazione delle funzioni, che garantisca il riequilibrio del centro e sia compatibile con i caratteri architettonici ed urbanistici dell'edilizia storica. La funzione residenziale, riferita alla cittadinanza locale e le attività dell'artigianato artistico e commerciale di qualità, dovranno essere sostenute, anche con il ricorso a incentivi economici e agevolazioni fiscali. Prevedere il potenziamento delle funzioni compatibili con il ruolo assegnato dal PS al centro storico e quindi dei servizi di livello superiore. In particolare prevedere lo sviluppo sostenibile delle funzioni culturali, formative, di culto, ricettive, amministrative, direzionali, commerciali, turistiche, di servizio alla persona, di spettacolo e tempo libero anche attraverso interventi con cambio di destinazione d'uso rispetto all'esistente;

- individuare le aree e gli edifici che presentano un degrado urbanistico ed edilizio per i quali prevedere Piani di Recupero di iniziativa pubblica o privata. Il PS considera la città antica quale ambito particolarmente idoneo ad accogliere attività civili e culturali, grazie alla qualità del tessuto urbano ed alla presenza di molteplici servizi utilizzabili (sistema museale, sale convegno, spazi teatrali), pertanto prevede di mantenere gli istituti didattici e culturali presenti e di potenziare il quadro dell'offerta di servizi per la formazione di livello superiore nell'ambito degli interventi di recupero del patrimonio pubblico. In particolare prevede:

- il recupero della Fortezza per una destinazione civile e/o culturale compatibile con l'uso pubblico, quali i servizi e le attrezzature direzionali, i servizi culturali, espositivi, pubblici e/o privati, quelli didattici, anche universitari;

- per l'ex convento di S. Girolamo, il recupero e la riqualificazione che consenta di integrare il circuito turistico e monumentale del centro, finalizzato anche alla rivitalizzazione di un intero comparto della città antica, con attività e servizi nuovi e qualificati. E' possibile il potenziamento della ricettività alberghiera e delle attività correlate, anche a sostegno del rafforzamento del polo musicale e comunque delle attività culturali;

4. Per il RU ed altri atti comunali, valgono le seguenti prescrizioni:

- consolidamento dei versanti a rischio di frana, con opere e tecniche compatibili finalizzate al mantenimento dei valori paesaggistici esistenti;

- potenziamento dell'offerta di parcheggi, anche in ambiti limitrofi, per la residenza, l'ospitalità e la visita, attraverso un progetto integrato di "accessibilità" per l'area storica, per l'accesso e gli spostamenti pedonali, da realizzarsi anche con sistemi innovativi meccanizzati e in galleria e con l'intensificazione dei servizi di trasporto pubblico eco-compatibili;

- per il sistema degli spazi aperti per gli usi collettivi di più recente formazione, in particolare per le strade e per le piazze all'esterno della cinta muraria, deve essere perseguita la riqualificazione, con interventi che possono anche modificare le caratteristiche fisiche, la dotazione di verde e le alberature, il miglioramento e il potenziamento dell'arredo (panchine, impianti di illuminazione e simili), da definire attraverso progetti unitari e/o coordinati;

- la previsione di specifica disciplina per la gestione degli interventi ammissibili sugli edifici e sugli spazi scoperti, potrà avvenire anche attraverso regolamenti, guide o approfondimenti normativi mirati alla:

tutela e valorizzazione degli spazi scoperti (percorsi, piazze, vicoli, aree verdi pubbliche, dehor degli esercizi pubblici, ecc) e dei relativi elementi di arredo, inclusi gli aspetti materico-cromatici;

tutela e valorizzazione della qualità architettonica ed urbana degli edifici, compresi gli aspetti tecnici, costruttivi e materici, il colore e gli elementi caratterizzanti e di decoro delle facciate;

- l'individuazione di azioni di promozione territoriale a supporto della conoscenza del centro antico, tese a mantenere e potenziare il ruolo primario di riferimento svolto storicamente, non solo nei confronti dell'intero ambito comunale e per lo sviluppo del settore turistico, a sostegno alla vocazione produttiva vitivinicola e agro-alimentare del territorio rurale.

*Le parti della
città consolidata*

1. Comprende quella parte del territorio urbanizzato del capoluogo che a prescindere dall'epoca di costruzione, arricchendosi di servizi e attività ha ormai consolidato il suo ruolo urbano. E' costituito da un tessuto edilizio prevalentemente residenziale, con tipi a schiera, in linea ed a villino, che include importanti funzioni pubbliche e di servizio, quali scuole, attività commerciali, attività terziarie e direzionali.

2. Gli obiettivi di questo ambito urbano sono complementari e integrati a quelli riferiti alla città antica. Obiettivi specifici, sono la riqualificazione complessiva dei tessuti insediativi e l'innalzamento della qualità residenziale, il consolidamento e il rafforzamento della struttura urbana mediante nuove dotazioni di servizi ed attrezzature, anche a sostegno della residenzialità della città antica.

3. Indirizzi per il Regolamento Urbanistico e gli altri atti comunali, sono:

- il miglioramento dell'accessibilità e della fruibilità urbana, con il riordino della circolazione veicolare motorizzata, ciclabile, pedonale e del trasporto pubblico in riferimento all'ambito locale ed extraurbano;

- l'innalzamento degli standard abitativi e della qualità dell'abitare, anche superando le criticità connesse alla sicurezza stradale, all'inquinamento atmosferico e al rumore;

- la riqualificazione al fine di una migliore qualità urbana dei tessuti edilizi e dello spazio pubblico, con il reperimento di spazi atti ad incrementare le dotazioni per servizi pubblici di uso collettivo, prioritariamente parcheggi e verde pubblico, attraverso il recupero, la riqualificazione e la valorizzazione delle aree libere, o sottoutilizzate, strategiche per il riequilibrio ambientale e funzionale degli insediamenti e per la relazione fra varie parti della città;

- il mantenimento della funzione residenziale e di utilizzazioni e funzioni connesse a quella abitativa, come esercizi commerciali al minuto, pubblici esercizi, uffici privati e studi professionali, servizi turistici, servizi per l'istruzione, per la cultura e la formazione, per la sanità, per la ricreazione, strutture religiose e associative, dell'artigianato di servizio;

- prevedere la riqualificazione degli ambiti adiacenti agli ex-macelli di Montepulciano (già recuperati come sala convegni), che consenta il potenziamento dei parcheggi pubblici e l'introduzione di nuove attività direzionali. L'intervento dovrà coordinarsi con eventuali previsioni per il Convento di Sant'Agnese.;

- prevedere, attraverso uno o due Piani attuativi (PdR), comunque coordinati tra loro, il recupero del complesso degli edifici di Villa Bologna (classificato BSA del PTC della Provincia di Siena) e della Fantina (immobile notificato per il valore architettonico ai sensi del D.Lgs 42/2004), un tempo funzionalmente collegati e integrati. Il primo, con caratteristiche costruttive già manomesse, potrà essere recuperato per finalità turistico-ricettive, mentre il secondo potrà essere recuperato per l'originaria funzione residenziale con una quota massima, fino al 50%, di funzioni miste terziarie (direzionale e/o commerciali).

- prevedere il recupero, attraverso specifico piano attuativo (PdR), della struttura e delle aree dell'ex ospedale lungo la via Calamandrei. Si potrà per questo prevedere l'insediamento di attività commerciali, anche di media superficie di vendita a sostegno della residenzialità, anche della città antica, opportunamente servite e rese funzionali con adeguati interventi sulla viabilità, per il superamento delle criticità esistenti e prevedibili, con funzioni miste, residenziali, direzionali commerciali e di servizio, compatibilmente ai caratteri della preesistenza.

4. Per il RU ed altri atti comunali, valgono le seguenti prescrizioni:

- individuare le aree per la creazione di parcheggi pubblici e pertinenziali, anche a servizio del centro storico, anche interrati per i quali si possono prevedere quote di nuovi volumi integrati, di servizio, commerciali o direzionali;

- garantire l'accessibilità ai mezzi pubblici e la creazione di parcheggi scambiatori e terminali per il trasporto pubblico e per i bus turistici, individuando le funzioni a integrazione dei principali nodi di interscambio;

- definire i percorsi protetti non carrabili, le attrezzature, il verde ed altri elementi atti a favorire la connessione tra le diverse parti della città;

- evitare l'intrusione di opere e trasformazioni che alterino il profilo paesaggistico e le vedute panoramiche esistenti;

- per gli interventi sugli edifici e le parti consolidate e morfologicamente riconoscibili, perseguire il mantenimento di tali caratteristiche. Nelle parti di tessuto alterate, o definite incompatibili, si potrà intervenire, attraverso processi di sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica, con demolizione e ricostruzione di edifici, cambio di destinazione d'uso, modifica al tessuto urbano purché subordinato ad una migliore relazione con il disegno del tessuto consolidato.

*Le parti della
città nuova*

1. Rappresentano l'espansione più recente a destinazione prevalentemente residenziale, che ha spesso inglobato i nuclei rurali intorno al Capoluogo. Costituiti da interventi principalmente di iniziativa privata, le caratteristiche di questi luoghi sono l'episodicità delle diverse parti, con la rottura morfologica tra edifici, suolo e tessuto urbano e la scarsità e frammentarietà degli spazi pubblici. Particolarmente debole è anche l'offerta dei servizi privati. Laddove il sub sistema risulta sfrangiato o frammentato, la perimetrazione comprende anche aree inedificate ma funzionali al completamento ed alla riqualificazione dell'insediamento, incluso quelle destinate ad un'adeguata dotazione di spazi aperti e standard pubblici.

2. Obiettivi per queste parti sono la riqualificazione e la riorganizzazione del tessuto edilizio e della rete stradale, il riordino funzionale e morfologico dei tessuti di frangia finalizzato al disegno del margine urbano, il completamento dei tessuti edificati, l'innalzamento della qualità architettonica e la formazione di aree verdi attrezzate e non, la riconversione funzionale e la riqualificazione delle aree produttive degradate anche attraverso la loro sostituzione con attività prevalentemente terziarie, direzionali e commerciali. Deve altresì essere perseguita la valorizzazione delle aree libere che possono dar luogo a un sistema organico di spazi pubblici e di uso pubblico: piazze, percorsi pedonali giardini e piccoli parcheggi.

3. Indirizzi per il Regolamento Urbanistico e gli altri atti comunali sono:

- la tutela, la valorizzazione e il potenziamento delle aree verdi attrezzate e non, per la creazione di un sistema di verde connesso ai luoghi urbani centrali, che migliori l'accessibilità, l'ambiente fisico e in generale la qualità urbana e anche per la definizione del margine urbano-rurale e per l'ambientazione stradale;
- il riequilibrio e la riqualificazione dei quartieri esistenti, attraverso la riprogettazione degli spazi aperti e il riordino della circolazione pedonale, ciclabile, veicolare motorizzata;
- il mantenimento dei varchi più significativi, in funzione dell'identità dei diversi nuclei e delle visuali verso il territorio rurale o il centro urbano;
- il mantenimento della funzione principalmente residenziale, da integrarsi con attività terziarie compatibili con la qualità residenziale che non rechino pregiudizi all'accesso ed alla struttura urbana e paesaggistica del luogo;
- la riqualificazione del tessuto insediativo, con l'individuazione di aree di nuova edificazione che prevedano densità edilizie e impianto, caratteristiche tipologiche dei singoli edifici e altezze, congruenti con il riordino del contesto. In particolare questi completamenti del sistema andranno collocati per la ricucitura e il completamento dei quartieri esistenti e lungo le loro aree perimetrali, in modo da definire in forma più compiuta e più stabile il confine tra l'area urbanizzata e il limitrofo territorio agricolo, con particolare riguardo all'andamento clivometrico dei suoli, riducendo al minimo la realizzazione di muri di contenimento e l'impermeabilizzazione dei suoli;
- favorire il trasferimento delle attività produttive dalle aree improprie o degradate verso gli ambiti per questo previsti dal PS;
- la rifunzionalizzazione dell'area produttiva di più vecchia costituzione lungo la S.P. 146 di Chianciano, con interventi fino alla ristrutturazione urbanistica, favorendo destinazioni d'uso a supporto degli insediamenti esistenti, che potranno essere attrezzature collettive, attività terziarie, direzionali e commerciali, anche in medie strutture di vendita, amministrative, di credito, di terziario avanzato come consulenza aziendale, elaborazione e controllo dati, ecc., servizi tecnici per le attività culturali, informative, escursionistiche, commercio all'ingrosso limitato a settori merceologici compatibili con le altre funzioni previste ed escluso quelli relativi agli impianti idraulici, a gas ed igienici, per riscaldamento, combustibili, materiali per l'edilizia e legnami.

4. Per il RU ed altri atti comunali valgono le seguenti prescrizioni:

- definire i percorsi protetti non carrabili, le "cinture a verde", naturale o attrezzate, ed altri elementi atti a favorire la connessione tra le diverse parti della città;
- prevedere la creazione di parcheggi pubblici in relazione alle operazioni di integrazione funzionale previste in queste parti e in quelle limitrofe;
- mantenere esclusivamente le funzioni legate all'ospitalità e ai relativi servizi, o di quelli legati alla produzione agricola ed escludere ogni trasformazione a carattere residenziale per le strutture e le attrezzature esistenti, quali alberghi, ristoranti, dancing, servizi per l'agricoltura, ecc.;
- per il nucleo dell'hotel Panoramic, interventi di integrazione funzionale con volumetrie aggiuntive fino ad un massimo di 6.000 mc, con prevalente funzione turistico ricettiva, per residenze turistico alberghiere, residence, case vacanza e una quota di residenze;
- per le attività produttive in aree urbane improprie o degradate, prevedere interventi di recupero, sostituzione, ristrutturazione edilizia e urbanistica, finalizzati alla riqualificazione o alla sostituzione funzionale e per la razionalizzazione delle aree per la produzione, così come previsto dal presente PS, in particolare:

l'area produttiva di più vecchio impianto lungo la S.P. 146 di Chianciano dovrà essere oggetto di recupero urbanistico e funzionale e per questo essere sottoposta a progettazione urbanistica unitaria (PUA), che preveda la realizzazione delle opere in fasi successive e che, in coerenza con quanto sopra, individui una volumetria

contenuta, un'altezza ridotta, una elevata quantità di superfici permeabili ed una appropriata disposizione delle aree a standard (verde e parcheggi).

Le aree della produzione

1. Inclusa nelle parti della città nuova, è una parte di territorio urbanizzato a Sud-Ovest, sotto il colle di Totona, caratterizzata dalla presenza di edifici ed aree scoperte a destinazione industriale e artigianale, di recente realizzazione ed in via di completamento, costituita da tipi edilizi produttivi standardizzati e spesso prefabbricati, con limitata presenza di abitazioni.

2. Obiettivi del PS sono l'adeguamento e la riqualificazione della zona industriale/artigianale alle nuove esigenze di produzione e commercializzazione della città e del territorio. Obiettivi specifici, sono la riqualificazione dei tessuti insediativi e il loro adeguamento in termini di compatibilità ambientale e paesistica e di efficienza funzionale, anche con il contenimento e il controllo della produzione di reflui e delle emissioni ed in atmosfera.

3. Indirizzi per il Regolamento Urbanistico e gli altri atti comunali, sono:

- superamento della monofunzionalità delle aree produttive con l'integrazione del sistema produttivo con funzioni e attività complementari, come attrezzature e servizi pubblici, servizi alla persona e alle imprese, attività direzionali e commerciali non alimentari), favorendo l'integrazione del settore dell'artigianato tipico con l'agricoltura e il turismo;

- determinare una disciplina di dettaglio finalizzata alla riqualificazione della zona industriale e artigianale con la costruzione di regole coerenti per gli interventi sugli edifici e per gli spazi aperti,

- creazione di margini ben identificati e di schermature vegetali per l'inserimento paesistico in particolare a contatto con il territorio rurale;

4. Per il RU ed altri atti comunali, valgono le seguenti prescrizioni:

- prevedere interventi di recupero, di sostituzione, di ristrutturazione edilizia e urbanistica, finalizzati alla riqualificazione delle attività produttive esistenti;

- ricercare soluzioni per migliorare la qualità insediativa, paesaggistica e ambientale dell'area, subordinando gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia e di integrazione funzionale, alla realizzazione e/o sistemazione delle aree da destinare a verde, con la creazione di fasce o barriere vegetali aventi funzione di protezione ambientale e di ambientazione paesistica dell'insediamento.

Art. 60 – U.T.O.E. n. 2 “S. Albino”

2 – UTOE Sant'Albino	Superficie territoriale mq 8.999.545
Abitanti 2001	1.569
Nei centri abitati	1.389
Nelle case sparse	180

Standard				
Totale	Istruzione	Attr. collettive	Verde attrezzato	Parcheggi
45.368	2.869	2.637	35.058	4.822
27,93mq/ab	1,77mq/ab.	1,62/ab.	21,57mq/ab.	2,97mq/ab

2 – UTOE Sant'Albino	Volumetrie residue PRG previgente			
Zone B	Zone C	Zone D	Zone DM prod.serv.	Zone M resid-attrezz.
33.207,75	4.640,39	-	21.272,76	-

PRG previgente	abitanti ancora insediabili 1,2 v/ab	315
----------------	--------------------------------------	-----

2 – UTOE Sant'Albino	Previsioni piano strutturale
----------------------	-------------------------------------

Abitanti 2003	1.625	Abitanti 2018	1.988
nei centri urbani			1.792
nelle case sparse			196

Nuove superfici produttive	Slp mq 5.000
----------------------------	---------------------

Ricettività alberghiera da nuove costruzioni	
Posti letto n. 40	mc 2.400

Situata sulla S.P. 146 per Chianciano e dotata anch'esso di sorgenti termali, la frazione si è sviluppata da un lato come quartiere satellite e dall'altro in funzione del turismo termale, con una serie di strutture turistico-ricettive sparse e numerose lottizzazioni residenziali-ricettive.

L'U.T.O.E. 2 è costituita da:

- *Le parti della città consolidata*
- *Le parti della città nuova*
- *Le aree della produzione*

Le parti della città consolidata

1. Sant'Albino si è sviluppata con interventi che spesso hanno inglobato i nuclei originari, sorti intorno a villa Contucci e al Mulino. Questo ambito comprende quella parte della frazione che a prescindere dall'epoca di costruzione, tende a consolidare il suo ruolo urbano, e che include nel tessuto prevalentemente residenziale, funzioni terziarie, commerciali e di servizio, dipendenti principalmente dalle attività turistiche e dall'attraversamento della strada SP. 146 di Chianciano.

2. Obiettivo generale è il recupero di condizioni ottimali di vivibilità dell'insediamento lungo la strada ex Statale 146. Obiettivi specifici, sono la riqualificazione complessiva dei tessuti insediativi e l'innalzamento della qualità residenziale, il consolidamento e il rafforzamento della struttura urbana attraverso la qualificazione dello spazio pubblico e mediante nuove dotazioni di servizi, alla residenza e alle attività termali.

3. Indirizzi per il Regolamento Urbanistico e gli altri atti comunali sono:

- il miglioramento dell'accessibilità e della fruibilità urbana, con il riordino della circolazione pedonale, ciclabile, veicolare motorizzata e del trasporto pubblico in riferimento all'ambito locale ed extraurbano;
- la riqualificazione degli standard abitativi al fine di una migliore qualità urbana dei tessuti edilizi e dello spazio pubblico;
- il mantenimento di utilizzazioni e funzioni connesse a quella abitativa, da ritenersi comunque prevalente, quali servizi turistici, esercizi commerciali al minuto, pubblici esercizi, uffici privati e studi professionali, servizi per l'istruzione, per la cultura, per la sanità ed il termalismo, per la ricreazione, strutture religiose e associative.

4. Per il RU ed altri atti comunali valgono le seguenti prescrizioni:

- aumentare i livelli di sicurezza stradale e individuare le aree per la creazione di parcheggi pubblici e pertinenziali;
- definire i percorsi protetti non carrabili, le attrezzature, il verde ed altri elementi atti a favorire la connessione tra i diversi ambiti urbani;
- ricercare soluzioni per migliorare la qualità residenziale lungo la strada provinciale, superando il conflitto tra l'uso della strada come canale di traffico e come spazio di aggregazione sociale, di passeggio e di *loisir*, migliorandone al tempo stesso la sicurezza.

Le parti della città nuova

1. Costituiti da interventi principalmente di iniziativa privata, comprendenti anche i nuclei di Prugnole, Stabbiano e Castagneto, le caratteristiche di questi luoghi sono l'episodicità delle diverse parti, cresciute come espansioni che non hanno però ancora assunto una fisionomia stabile e con una dotazione scarsa e frammentata degli spazi pubblici. Particolarmente debole è anche l'offerta dei servizi privati. Laddove il sub sistema risulta sfrangiato o frammentato, la perimetrazione comprende anche aree inedificate ma funzionali al completamento ed alla riqualificazione dell'insediamento, incluso un'adeguata dotazione di spazi aperti e standard pubblici.

2. Obiettivi sono il rafforzamento della struttura urbana, la costituzione di nuove centralità capaci di assumere un valore simbolico per la comunità, la riqualificazione e la riorganizzazione del tessuto edilizio e della rete stradale, il riordino funzionale e morfologico dei tessuti di frangia finalizzato al disegno del margine urbano, il completamento dei tessuti edificati, la formazione di aree verdi attrezzate. Deve altresì essere perseguita la valorizzazione delle aree libere che possono dar luogo a un sistema organico di spazi pubblici e di uso pubblico: piazze, percorsi pedonali giardini e piccoli parcheggi.

3. Indirizzi per il Regolamento Urbanistico e gli altri atti comunali:

- la ricucitura ed il completamento dei quartieri esistenti e la costituzione di nuove centralità, attraverso la progettazione degli spazi aperti e l'inserimento di quote di edificato all'interno del perimetro urbano;

- la tutela, la valorizzazione e il potenziamento delle aree verdi attrezzate, per la creazione di un sistema di verde che migliori l'accessibilità, l'ambiente fisico e in generale la qualità urbana e anche per la definizione del margine urbano-rurale;

- il riordino della circolazione pedonale, ciclabile, veicolare motorizzata, anche con nuova viabilità;

- il mantenimento della funzione principalmente residenziale, da integrarsi con i relativi servizi ed attrezzature, attività terziarie ed artigianali compatibili con la qualità residenziale e che non rechino pregiudizi all'accesso ed alla struttura urbana;

- la riqualificazione del tessuto insediativo, con l'individuazione di aree di nuova edificazione che prevedano densità edilizie e impianto, caratteristiche tipologiche dei singoli edifici e altezze, congruenti con il riordino del contesto. In particolare questi completamenti del sistema andranno collocati lungo le aree perimetrali, in modo da ricucire e da definire in forma più compiuta e più stabile il confine tra l'area urbanizzata e il limitrofo territorio agricolo, con particolare riguardo all'andamento clivometrico dei suoli, riducendo al minimo la realizzazione di muri di contenimento e l'impermeabilizzazione dei suoli;

4. Per il RU ed altri atti comunali, valgono le seguenti prescrizioni:

- definire i percorsi protetti non carrabili, le "cinture a verde", naturale o attrezzato, ed altri elementi atti a favorire la connessione tra le diverse parti della frazione;

- prevedere la creazione di un'adeguata dotazione di parcheggi pubblici, anche in relazione alle operazioni di integrazione funzionale previste;

- prevedere la realizzazione di una nuova centralità urbana, che possa nel tempo rafforzare l'identità della frazione, ricollocando in posizione più adeguata, al margine dell'attuale spazio pubblico verde, le opere parrocchiali previste, riarticolarlo le funzioni integrate (già previste nel PRUSST "Terre senesi"), così da formare tessuto urbano, spazi pubblici scoperti, giardino e piazza, dove le funzioni collettive e religiose possano debitamente rappresentarsi;

- prevedere la realizzazione di una nuova struttura per l'istruzione pre-scolastica e scolastica di base a potenziamento dell'offerta formativa.

- definire i percorsi protetti non carrabili, le attrezzature, il verde ed altri elementi atti a favorire la connessione tra le diverse parti della frazione e le scuole;

- ricercare soluzioni per consentire la più precisa separazione tra il traffico di attraversamento e quello di distribuzione.

1. La cava di S. Albino costituisce uno dei principali nodi problematici presenti nel territorio comunale, per la criticità elevata riferibile alle pressioni sugli acquiferi e sul sistema infrastrutturale, in particolare sulla SP 146, per la presenza di pregiate acque termali e delle attività produttive legate all'estrazione di CO₂ e per il contesto paesaggistico. Il PS la individua come area estrattiva da sottoporre a recupero ambientale.

2. Obiettivo del PS, coerentemente al procedimento di richiesta di modifica del PRAE, formulata dallo stesso Comune di Montepulciano, è la riqualificazione paesaggistica dell'area della Cava di S. Albino come centro turistico-sportivo-ricreativo, anche nell'ambito di una più generale valorizzazione dell'area vocata all'istituzione di un'ANPIL, individuata con il Comune di Chianciano, e per il rafforzamento della direttrice di sviluppo dei circuiti turistico-escursionistici verso la Val d'Orcia, così come inquadrata nel sistema territoriale delle colline interne del PS.

3. Indirizzi per il Regolamento Urbanistico e gli altri atti comunali:

- governare l'attività di cava limitandone gli effetti negativi sull'ambiente, il paesaggio e sugli insediamenti urbani, orientandone la coltivazione allo scopo di consentire il rimodellamento dei versanti, così da rendere possibile il successivo intervento di riqualificazione ambientale e funzionale;

- la tutela e la valorizzazione delle qualità ambientali e delle risorse territoriali presenti, da effettuarsi con la riduzione dei fattori di rischio e anche con il potenziamento dell'offerta di servizi per la cura del corpo e per il turismo ambientale ed escursionistico;

- il potenziamento delle attività sportive-ricreative, attraverso il recupero ambientale e funzionale della Cava di Sant'Albino, che potranno essere integrate anche da dotazioni e servizi turistico ricettivi, esclusivamente limitati a ostello, area sosta per camper e da pubblici esercizi, quali ristoranti e bar.

4. Per il RU ed altri atti comunali, valgono le seguenti prescrizioni:

- definire i perimetri delle aree destinate alle attività di cava e alla successiva riqualificazione ambientale e funzionale;

- definire, attraverso un progetto unitario, previo completamento dell'attività di cava, un nuovo complesso sportivo-ricreativo con l'individuazione delle nuove funzioni e destinazioni d'uso da insediare, le opere di urbanizzazione necessarie, compreso l'innesto in sicurezza sulla SP 146, e quelle orientate alla riqualificazione ambientale e paesaggistica;

- definire i percorsi protetti non carrabili per i collegamenti con il centro della frazione.

*Le aree della
produzione*

1. Inclusa nelle parti della città nuova, è una parte di territorio urbanizzato di recente formazione, a est della frazione in un'area pianeggiante verso la valle, caratterizzata dalla presenza di edifici ed aree coperte a destinazione industriale e artigianale e mista realizzati negli ultimi anni in attuazione del PRG previgente, con limitata presenza di abitazioni.

2. Obiettivi del PS sono quelli della riorganizzazione del sistema dell'artigianato e della piccola impresa, anche attraverso la dismissione di aree dal Capoluogo e il trasferimento delle attività. Obiettivi specifici per questa area produttiva di rilievo locale, sono la riqualificazione e il completamento dei tessuti insediativi, la loro razionalizzazione e il loro adeguamento in termini di compatibilità ambientale e paesistica e di efficienza funzionale.

3. Indirizzi per il Regolamento Urbanistico e gli altri atti comunali, sono:

- individuazione di interventi edilizi idonei a favorire un razionale utilizzo degli edifici esistenti, conseguibile anche attraverso la demolizione con ricostruzione di parti inutilizzate o sottoutilizzate;

- determinare una disciplina di dettaglio finalizzata alla riqualificazione della zona industriale e artigianale con la costruzione di regole coerenti per gli interventi sugli edifici e per gli spazi aperti;

- creazione di margini ben identificati a contatto con il territorio rurale e di fasce verdi o schermature vegetali a contatto con gli insediamenti residenziali;

- l'integrazione del sistema produttivo con funzioni e attività complementari come l'artigianato di servizio, i servizi alle imprese, la commercializzazione di beni per la produzione agricola e di articoli all'ingrosso, ecc., mentre deve essere di norma evitata la possibilità di introdurre quote di residenza all'interno dei tessuti produttivi;

4. Per il RU ed altri atti comunali, valgono le seguenti prescrizioni:

- prevedere interventi di recupero, ristrutturazione e sostituzione edilizia, finalizzati alla riqualificazione delle attività produttive esistenti;

- prevedere il completamento e la riorganizzazione dell'insediamento produttivo, da realizzarsi anche attraverso interventi di nuova edificazione, in via prioritaria per il trasferimento delle industrie dalle aree improprie o degradate del Capoluogo e per questo non dovranno prevedere la presenza di residenze. I nuovi interventi saranno realizzati con funzione di ricucitura del tessuto esistente, privilegiando la qualità urbanistica ed architettonica e favorendo interventi di razionalizzazione delle opere di infrastrutturazione (riconoscibilità delle aree destinate a parcheggio, verde, elementi di arredo ecc.). Per la realizzazione e/o sistemazione delle aree a standard destinate a verde, sarà privilegiata la creazione di fasce verdi o barriere vegetali aventi funzione di protezione ambientale e di ambientazione paesistica dell'insediamento.

- l'area dovrà essere sottoposta a progettazione urbanistica unitaria che, in coerenza con quanto sopra, individui una bassa densità, una volumetria contenuta, un'altezza ridotta, una elevata quantità di superfici permeabili ed una disposizione delle aree a standard (verde e parcheggi).

Art. 61 – U.T.O.E. n. 3 “Abbadia”

3 – UTOE Abbadia	Superficie territoriale mq 25.869.997
Abitanti 2001	1.765
Nei centri abitati	1.421
Nelle case sparse	344

Standard				
Totale	Istruzione	Attr. collettive	Verde attrezzato	Parcheggi
40.221	2.834	6.603	22.788	7.996
22,58mq/ab	1,59mq/ab.	3,71/ab.	12,80mq/ab.	4,48mq/ab

3 – UTOE Abbadia	Volumetrie residue PRG previgente			
Zone B	Zone C	Zone D	Zone DE agricole	Zone M resid-attezz.
116.015,17	46.671,05	240.547,81	93.243	5.115,79

PRG previgente	abitanti ancora insediabili 1,2 v/ab	1.355
----------------	--------------------------------------	-------

3 – UTOE Abbadia	Previsioni piano strutturale
------------------	-------------------------------------

Abitanti 2003	1.780	Abitanti 2018	2.137
Nei centri abitati			1.752
Nelle case sparse			385
Nuove superfici produttive			-

Ricettività alberghiera da nuove costruzioni	-
--	---

Allungato sul crinale di un leggero rilievo che si prolunga nella piana come estrema propaggine del sistema collinare di Montepulciano, questo borgo su strada ospita nel suo fronte stradale continue architetture e monumenti di valore, come quello che resta dell'Abbadia o di Villa Bastogi. Il suo sviluppo ha occupato interamente il fronte stradale, senza estendersi, se non occasionalmente, in profondità, salvo che all'incrocio con la S.P. 326, dove si è creato il nucleo più consistente.

L'U.T.O.E. 3 è costituita da:

- *Le parti della città consolidata*
- *Le parti della città nuova*
- *Le aree della produzione*
- *I nuclei minori (aggregati)*

*Le parti della città
consolidata*

1. Comprende quella parte del territorio urbanizzato che a prescindere dall'epoca di costruzione, arricchendosi di servizi e attività ha ormai consolidato il suo ruolo urbano e nei quali sono riconoscibili assetti insediativi coerenti che organizzano i rapporti tra edifici, sistema degli spazi pubblici, attrezzature e servizi, maglia viaria. E' costituito da un tessuto edilizio prevalentemente residenziale con tipi a schiera e in linea, che include importanti funzioni pubbliche e di servizio, attività commerciali, attività terziarie.

2. Obiettivi per queste parti sono quelli di mantenere intatti i valori storico/formativi e di garantire la coerenza degli interventi, nonché la morfologia consolidata e storicizzata dell'insediamento di Abbadia. Obiettivi specifici sono la riqualificazione complessiva dei tessuti insediativi e l'innalzamento della qualità residenziale, il consolidamento e il rafforzamento della struttura urbana mediante nuove dotazioni di servizi ed attrezzature.

3. Indirizzi per il Regolamento Urbanistico e gli altri atti comunali sono:

- la riqualificazione degli standard abitativi al fine di una migliore qualità urbana dei tessuti edilizi e dello spazio pubblico;
- il mantenimento di utilizzazioni e funzioni connesse a quella abitativa, da ritenersi comunque prevalente, quali quelle dell'artigianato di produzione di beni connessi con le persone e le abitazioni, artigianato di servizio, servizi turistici, esercizi commerciali al minuto, pubblici esercizi, uffici privati e studi professionali, servizi per l'istruzione, per la cultura, per la sanità, per la ricreazione, strutture religiose e associative.
- il riordino della circolazione pedonale, ciclabile, veicolare motorizzata e del trasporto pubblico in riferimento all'ambito locale ed extraurbano;
- il mantenimento dei varchi più significativi, in funzione delle visuali verso il territorio rurale;

4. Per il RU ed altri atti comunali valgono le seguenti prescrizioni:

- individuare le aree per la creazione di parcheggi pubblici e pertinenziali;
- definire i percorsi protetti non carrabili, le attrezzature, il verde ed altri elementi atti a favorire la connessione tra le diverse parti della frazione;
- ricercare soluzioni per migliorare la qualità residenziale lungo via della Resistenza, superando il conflitto tra l'uso della strada come canale di traffico e come spazio di aggregazione sociale, migliorandone al tempo stesso la sicurezza;
- per gli interventi sugli edifici e le parti consolidate e morfologicamente riconoscibili, perseguire il mantenimento di tali caratteristiche. Nelle parti di tessuto alterate, o definite incompatibili con il sub-sistema si potrà intervenire, attraverso processi di recupero o sostituzione edilizia, con demolizione e ricostruzione di edifici, cambio di destinazione d'uso, modifica al tessuto urbano purché subordinato ad una migliore relazione con il disegno del tessuto storicamente consolidato.

1. Comprende sia gli insediamenti a destinazione prevalentemente residenziale, che parte degli edifici a destinazione produttiva nel piano previgente. Le caratteristiche di questi luoghi sono l'episodicità delle diverse parti, spesso disarticolate e prive di disegno organico e la scarsità e frammentarietà degli spazi pubblici. Particolarmente debole è anche l'offerta dei servizi privati. Laddove l'ambito risulta sfrangiato o frammentato, la perimetrazione comprende anche aree inedificate ma funzionali al completamento ed alla riqualificazione dell'insediamento, incluso quelle destinate ad un'adeguata dotazione di spazi aperti e standard pubblici.

2. Obiettivi per le parti della città nuova sono la riqualificazione e la riorganizzazione del tessuto edilizio e della rete stradale, il riordino funzionale e morfologico dei tessuti di frangia finalizzato al disegno del margine urbano, il completamento dei tessuti edificati. Deve altresì essere perseguita la valorizzazione delle aree libere che possono dar luogo a un sistema organico di spazi pubblici e di uso pubblico: piazze, percorsi pedonali giardini, verde attrezzato e parcheggi.

3. Indirizzi per il Regolamento Urbanistico e gli altri atti comunali sono:

- la ricucitura e la riqualificazione dei quartieri esistenti, attraverso la progettazione degli spazi aperti e l'inserimento di quote di edificato all'interno del perimetro urbano;
- il recupero e la valorizzazione delle aree libere, o sottoutilizzate, limitrofe alla città consolidata, strategiche per il riequilibrio ambientale e funzionale degli insediamenti e per la relazione fra varie parti della città;

- il mantenimento della funzione principalmente residenziale, da integrarsi con attrezzature, servizi, esercizi commerciali che non rechino pregiudizi all'accesso ed alla struttura urbana e paesaggistica del luogo, i relativi servizi ed attrezzature, attività terziarie ed artigianali compatibili con la qualità residenziale;

- favorire il trasferimento in zone debitamente attrezzate dal PS di attività incompatibili o in aree improprie, individuando gli edifici e i complessi che presentano un degrado urbanistico ed edilizio per i quali prevedere piani di recupero di iniziativa pubblica o privata;

- la riqualificazione del tessuto insediativo, con l'individuazione di aree di nuova edificazione che prevedano densità edilizie e impianto, caratteristiche tipologiche dei singoli edifici e altezze, congruenti con il riordino del contesto. In particolare questi completamenti del sistema andranno collocati nei siti in cui si sia già verificato un addensamento edilizio e lungo le aree perimetrali, in modo da ricucire e da definire in forma più compiuta e più stabile il confine tra l'area urbanizzata e il limitrofo territorio agricolo, con particolare riguardo all'andamento clivometrico dei suoli, riducendo al minimo la realizzazione di muri di contenimento e l'impermeabilizzazione dei suoli.

4. Per il RU ed altri atti comunali valgono le seguenti prescrizioni:

- le parti della città nuova costituiscono di norma ambiti da assoggettarsi a strumenti di pianificazione di dettaglio e/o di programmazione attuativa, da attuarsi preferibilmente sulla base di metodi perequativi. Il Regolamento Urbanistico fissa inoltre limiti, modalità e parametri qualitativi e quantitativi per la nuova edificazione;

- per l'area della ex fornace di Abbadia, attraverso uno specifico piano attuativo, si dovrà prevedere la prevalenza delle funzioni terziarie, direzionali e commerciali ed una eventuale quota di volumi residenziali, l'adeguamento della viabilità ai nuovi usi e per il superamento delle criticità presenti e la formazione di adeguati spazi pubblici (piazze e verde urbano attrezzato), anche al servizio degli ambiti limitrofi, in maniera tale che insieme agli spazi adiacenti possano costituire il nuovo fulcro del centro urbano;

- definire i percorsi protetti non carrabili, le "cinture a verde", naturale o attrezzato, ed altri elementi atti a favorire la connessione tra le diverse parti della frazione. Andrà garantita la continuità dei percorsi pedonali, anche per i proseguimenti esterni, in funzione dei collegamenti con gli altri abitati pedecollinari;

- prevedere la creazione di parcheggi pubblici in relazione alle operazioni di integrazione funzionale previste.

*Le aree della
produzione*

1. Inclusa nelle parti della città nuova, è una parte di territorio urbanizzato caratterizzata dalla presenza di edifici ed aree scoperte a destinazione industriale e artigianale, con limitata presenza di abitazioni.

2. Obiettivi del PS sono l'adeguamento e la riqualificazione della zona industriale/artigianale alle nuove esigenze di produzione e commercializzazione della città e del territorio. Obiettivi specifici, sono la riqualificazione dei tessuti insediativi e il loro potenziamento in termini di compatibilità ambientale e paesistica e di efficienza funzionale, anche con il contenimento dei consumi energetici, della produzione di reflui e delle emissioni in atmosfera.

3. Indirizzi per il Regolamento Urbanistico e gli altri atti comunali, sono:

- superamento della monofunzionalità delle aree produttive con l'integrazione del sistema produttivo con funzioni e attività complementari, come servizi alla persona e alle imprese, attività direzionali e commerciali non alimentari) favorendo l'integrazione del settore dell'artigianato tipico con l'agricoltura e il turismo;

- determinare una disciplina di dettaglio finalizzata alla riqualificazione della zona industriale e artigianale con la costruzione di regole coerenti per gli interventi sugli edifici e per gli spazi aperti, per la creazione di margini ben identificati e di fasce a verde o schermature vegetali per l'ambientazione paesistica, in particolare a contatto con il territorio rurale.

4. Per il RU ed altri atti comunali, valgono le seguenti prescrizioni:

- prevedere interventi di recupero, ristrutturazione e sostituzione edilizia, integrazione funzionale, finalizzati alla riqualificazione delle attività produttive esistenti;

- ricercare soluzioni per migliorare la qualità paesaggistica dell'area, subordinando gli interventi di trasformazione urbanistico edilizia o di integrazione funzionale, alla realizzazione e/o sistemazione delle aree da destinare a verde, con la creazione di barriere vegetali con funzione di protezione ambientale e di ambientazione paesistica dell'insediamento.

*I nuclei minori
(aggregati)*

1. Costituiti da insediamenti che non raggiungono una caratterizzazione urbana, pur includendo residenze non rurali, siano esse di tipologia tradizionale che di origine recente, assumono caratteri tra di loro molto diversi, dagli aggregati lineari lungo strada, ai nuclei isolati o aggregati di case coloniche, ulteriormente differenziati per i diversi rapporti con la morfologia del luogo e con il paesaggio. Appartiene alla UTOE Abbadia l'aggregato di case coloniche di Ascianello e l'aggregato lineare lungo strada di F.te al Giunco. In questi ambiti valgono, per le categorie dei beni qui ricomprese, le discipline di cui all'artt. 26 e 27, Invarianti strutturali, Indirizzi e prescrizioni, delle presenti NTA e le ulteriori specificazioni e limitazioni di cui ai punti successivi.

2. Obiettivi del PS sono il contenimento del fenomeno della dispersione insediativa, favorendo processi di recupero e riqualificazione ambientale delle parti degradate o abbandonate. Per tutti i nuclei minori obiettivi specifici sono la riqualificazione edilizia e l'innalzamento degli standard residenziali e la tutela o il recupero del peculiare rapporto tra territorio rurale e insediamenti; per Ascianello la tutela e il ripristino del margine urbano, da ottenersi prevalentemente attraverso impianti vegetazionali di filtro.

3. Indirizzi per il RU e gli altri atti comunali sono:

- il recupero e il riuso del patrimonio esistente, sviluppando una disciplina puntuale finalizzata al rispetto e al ripristino dei valori paesistici riconosciuti e con interdizione di ogni nuova opera che possa alterare le vedute panoramiche. La suddetta disciplina dovrà prevedere:

per gli edifici di maggiore pregio, comprensivi delle loro aree di pertinenza, interventi di recupero e restauro con il mantenimento e la conservazione dell'impianto tipologico e dei materiali tradizionali;

per gli altri edifici, comprensivi delle loro aree di pertinenza, riqualificare e riorganizzare il tessuto edilizio, con interventi di recupero fino alla ristrutturazione edilizia con interventi di demolizione con ricostruzione e/o sostituzione edilizia finalizzati alla riqualificazione dei luoghi;

- il recupero e riqualificazione dei prospetti degli edifici, dei manufatti tipici e delle strutture pertinenziali (muretti, recinzioni, pavimentazioni, siepi ed altri impianti vegetazionali, ecc.), che sono stato oggetto di interventi incongrui, con particolare riguardo alla coerenza con la caratterizzazione del territorio rurale;

- per la presenza di alterazioni del tessuto edilizio, eventuali nuovi interventi dovranno essere orientati alla definizione di uno stabile rapporto tra nucleo e territorio rurale e alla riqualificazione dei margini urbani, con particolare riguardo agli affacci sui versanti collinari

4. Per il RU ed altri atti comunali, valgono le seguenti prescrizioni:

- disciplinare le destinazioni d'uso degli immobili, in raccordo con gli indirizzi programmatici e strategici relativi ai sistemi e sub-sistemi del Piano Strutturale;

- eventuale nuova edificazione, comunque orientata ad una migliore definizione del margine urbano, sarà consentita solo in continuità con i tessuti esistenti, ove ammessa ai sensi dell'art.27 e così come disciplinato anche all'art. 43 del presente piano, riducendo al minimo l'impermeabilizzazione dei suoli. Non sono comunque consentiti interventi o sistemazioni che alterino i versanti, i caratteri del paesaggio e la struttura geomorfologica superficiale;

- sono vietate sostanziali modifiche dei corpi di fabbrica e delle coperture e per la sostituzione e il ripristino delle parti danneggiate sono da utilizzare le stesse tecniche costruttive ed i materiali utilizzati tradizionalmente;

- la costruzione di manufatti di qualsiasi tipo (recinzioni, muri di contenimento, opere infrastrutturali, pavimentazioni esterne, ecc.), dovranno essere oggetto di una specifica disciplina particolareggiata (regolamenti, guide, abachi).

Art. 62 – U.T.O.E. n. 4 “Acquaviva”

4 – UTOE Acquaviva	Superficie territoriale	mq 46.818.423
Abitanti 2001		2.578
Nei centri abitati		1.937
Nelle case sparse		641

Standard				
Totale	Istruzione	Attr. collettive	Verde attrezzato	Parcheggi
50.365	5.854	8.379	27.244	8.888
19,81mq/ab	2,30mq/ab.	3,30/ab.	10,71mq/ab.	3,50mq/ab

4 – UTOE Acquaviva	Volumetrie residue PRG previgente			
Zone B	Zone C	Zone D	Zone DE agricole	Zone M resid-attrezz.
-	90.214,77	32.172,19	105.280,84	32.464,70

PRG previgente	abitanti ancora insediabili 1,2 v/ab	746
----------------	--------------------------------------	-----

4 – UTOE Acquaviva	Previsioni piano strutturale
--------------------	-------------------------------------

Abitanti 2003	2.542	Abitanti 2018	3.275
Nei centri abitati			2.586

Nelle case sparse	689
Nuove superfici produttive	Slp mq 14.000

Ricettività alberghiera da nuove costruzioni	-
---	---

La frazione di Acquaviva, sorta come borgo agricolo a sviluppo lineare sulla strada da Chiusi a Sinalunga, si è estesa prima occupando tutto il fronte stradale per un tratto di oltre un chilometro ed estendendosi poi verso la pianura con un impianto a maglia quadrangolare e a pettine.

L'U.T.O.E. 4 è costituita da:

- *Le parti della città consolidata*
- *Le parti della città nuova*
- *La cittadella dello sport*
- *Le aree della produzione*
- *Le aree per l'ambientazione delle infrastrutture*
- *I nuclei minori (aggregati)*

*Le parti della
città consolidata*

1. Comprende quella parte del territorio urbanizzato che a prescindere dall'epoca di costruzione, arricchendosi di servizi e attività ha ormai consolidato il suo ruolo urbano. E' costituito da un tessuto edilizio prevalentemente residenziale a maglia continua, con tipi a schiera, in linea, che include importanti funzioni pubbliche e di servizio, quali scuole, attività commerciali, attività terziarie e direzionali.

2. Obiettivi riferiti alle parti della città consolidata sono quelli di mantenere intatti i valori storico/formativi e di garantire la coerenza degli interventi, nonché la morfologia consolidata e storicizzata dell'insediamento di Acquaviva. Obiettivi specifici sono la riqualificazione complessiva dei tessuti insediativi e l'innalzamento della qualità residenziale, il consolidamento e il rafforzamento della struttura urbana mediante nuove dotazioni di servizi ed attrezzature.

3. Indirizzi per il RU e gli altri atti comunali sono quelli di favorire il recupero e conservazione del tessuto urbano e degli edifici esistenti, la riduzione e l'eliminazione dei fenomeni di degrado urbanistico ed edilizio, consolidando le centralità urbane e migliorandone l'accessibilità, anche pedonale, consentendo il raggiungimento di adeguati livelli di vivibilità e di comfort abitativo e mitigando gli effetti dovuti al traffico di attraversamento; Il Regolamento Urbanistico dovrà per questo:

- approfondire i caratteri del tessuto e delle tipologie edilizie, che saranno classificati per le specifiche caratteristiche e tecniche costruttive, per costruire regole coerenti per gli interventi ammissibili sugli edifici e per gli spazi aperti e che potranno essere di manutenzione, restauro, ripristino, ristrutturazione, interventi mirati di demolizione di volumi accessori con o senza ricostruzione finalizzata alla riqualificazione edilizia e paesaggistica;

- individuare specifiche discipline per l'arredo urbano, le pavimentazioni stradali, l'illuminazione, la segnaletica pubblica e privata, e per la riqualificazione delle parti cromatiche e materiche dei fronti degli edifici, nonché di tutte le componenti che determinano lo scenario fisico della città consolidata;

- il riordino della circolazione pedonale, ciclabile, veicolare motorizzata e del trasporto pubblico in riferimento all'ambito locale ed extraurbano;

- la riqualificazione degli standard abitativi al fine di una migliore qualità urbana dei tessuti edilizi e dello spazio pubblico;

- il mantenimento di utilizzazioni e funzioni connesse alla residenza, da ritenersi comunque prevalente, quali quelle dell'artigianato tipico, quello di produzione di beni connessi con le persone e le abitazioni, servizi turistici, esercizi commerciali al minuto, pubblici esercizi, uffici privati e studi professionali, servizi per l'istruzione, per la cultura, per la sanità, per la ricreazione, strutture religiose e associative.

4. Per il RU ed altri atti comunali, valgono le seguenti prescrizioni:

- individuare le aree, anche limitrofe alla città consolidata, per la creazione di parcheggi pubblici e pertinenziali;
- definire i percorsi protetti non carrabili, le attrezzature, il verde ed altri elementi atti a favorire la connessione tra le diverse parti della frazione;
- ricercare soluzioni per migliorare la fruibilità urbana e la qualità residenziale lungo l'ex SS 326 (via Senese), superando il conflitto tra l'uso della strada come canale di traffico e come spazio di aggregazione sociale, migliorandone al tempo stesso la sicurezza;
- favorire il trasferimento di attività incompatibili o improprie, in particolare per l'area per la distribuzione dei carburanti già dismessa, ammettere esclusivamente trasformazioni finalizzate al raggiungimento di una maggiore sicurezza degli attraversamenti pedonali e al miglioramento del contesto ambientale, e prevedere la definitiva collocazione del distributore al di fuori degli ambiti consolidati, comunque lungo la S.P. 326, al limite o appena fuori dal centro abitato nella direzione di Chiusi;
- per gli interventi sugli edifici e le parti consolidate e morfologicamente riconoscibili, perseguire il mantenimento di tali caratteristiche. Nelle parti di tessuto alterate, o definite incompatibili con l'ambito si potrà intervenire anche attraverso la sostituzione edilizia, cambio di destinazione d'uso, modifica al tessuto urbano purché subordinato ad una migliore relazione con il disegno del tessuto storicamente consolidato;
- individuare le aree e gli edifici che presentano un degrado urbanistico ed edilizio per i quali prevedere Piani di Recupero di iniziativa pubblica o privata. In particolare: per l'area dell'ex conceria di Acquaviva prevedere, mediante piano attuativo, la destinazione prevalentemente residenziale (sono ammesse eventuali altre funzioni direzionali e commerciali compatibili fino ad un massimo del 20%), subordinando il recupero dell'area alla realizzazione di una nuova viabilità che sia adeguatamente interconnessa a quella esistente, facendo attenzione alla messa in sicurezza degli innesti, favorendo il superamento delle criticità esistenti nelle connessioni verso le direttrici di accesso esterne a sud-ovest, completandola di percorsi pedonali e/o ciclabili protetti e facendogli costituire il nuovo margine urbano. L'intervento dovrà essere opportunamente integrato da parcheggi e da spazi aperti d'uso pubblico.

*Le parti della
della città nuova*

1. Comprende quegli insediamenti, a destinazione prevalentemente residenziale, che rappresentano l'espansione più recente della frazione. Costituiti da interventi di iniziativa pubblica e privata, le caratteristiche di questi luoghi sono l'episodicità delle diverse parti e la scarsità e frammentarietà degli spazi pubblici. Laddove l'ambito risulta sfrangiato o frammentato, la perimetrazione comprende anche aree inedificate ma funzionali al completamento ed alla riqualificazione dell'insediamento, incluso quelle destinate ad un'adeguata dotazione di spazi aperti e standard pubblici.

2. Obiettivi per la città nuova sono la riqualificazione e la riorganizzazione del tessuto edilizio e della rete stradale, il riordino funzionale e morfologico dei tessuti di frangia finalizzato al disegno e alla riqualificazione del margine urbano, il completamento dei tessuti edificati e la formazione di aree verdi attrezzate e non. Deve altresì essere perseguita la valorizzazione delle aree libere che possono dar luogo a un sistema organico di spazi pubblici e di uso pubblico: piazze, percorsi pedonali giardini e piccoli parcheggi.

3. Indirizzi per il Regolamento Urbanistico e gli altri atti comunali sono:

- la ricucitura ed il completamento dei quartieri esistenti, attraverso la progettazione degli spazi aperti e l'inserimento di quote di edificato all'interno del perimetro definito nella Tav. P10;
- la tutela, la valorizzazione e il potenziamento delle aree verdi attrezzate e non, per la creazione di un sistema di verde connesso ai luoghi urbani centrali, che migliori l'accessibilità, l'ambiente fisico e in generale la qualità urbana e anche per la definizione del margine urbano-rurale e per l'ambientazione stradale;

- il mantenimento dei varchi più significativi, in funzione dell'identità dei diversi nuclei e delle visuali verso il territorio rurale;
- il riordino della circolazione pedonale, ciclabile, veicolare motorizzata e del trasporto pubblico in riferimento all'ambito urbano locale ed extraurbano;
- il recupero e la valorizzazione delle aree libere, o sottoutilizzate, limitrofe alla città consolidata, strategiche per il riequilibrio ambientale e funzionale degli insediamenti e per la relazione fra varie parti della città;
- il mantenimento della funzione principalmente residenziale, con i relativi servizi ed attrezzature, attività terziarie ed artigianali compatibili con la qualità residenziale;
- la riqualificazione del tessuto insediativo, con l'individuazione di aree di nuova edificazione che prevedano densità edilizie e impianto, caratteristiche tipologiche dei singoli edifici e altezze, congruenti con il riordino del contesto. In particolare questi completamenti andranno collocati nei siti in cui si sia già verificato un addensamento edilizio e lungo le aree perimetrali, in modo da ricucire e da definire in forma più compiuta e più stabile il confine tra l'area urbanizzata ed il limitrofo territorio agricolo, con particolare riguardo all'andamento clivometrico dei suoli, riducendo al minimo la realizzazione di muri di contenimento e l'impermeabilizzazione dei suoli.

4. Per il RU ed altri atti comunali valgono le seguenti prescrizioni:

- individuare percorsi pedonali e ciclabili di relazione con le varie parti della città, attraverso il recupero qualitativo degli spazi aperti e della viabilità, la razionalizzazione dei parcheggi, la formazione di corridoi verdi integrati al sistema dei parchi e giardini;
- prevedere la creazione di parcheggi pubblici, anche per compensare i deficit presenti, in relazione alle operazioni di integrazione funzionale previste;
- subordinare la realizzazione di nuovi tessuti insediativi alla realizzazione di adeguata viabilità di distribuzione, per migliorare l'accessibilità e la fruibilità urbana, prevedendo altresì aree di ambientazione stradale per la mitigazione degli effetti del traffico, la riduzione della velocità e per l'innalzamento degli standard di sicurezza. In particolare a nord, si dovrà perseguire il completamento della maglia viaria di collegamento tra la via Senese, via de' Mori e via di Fontegrande. Tale intervento si presta anche ad una maggiore protezione della via di San Vittorino, in funzione di "spina" centrale della frazione.

La cittadella dello sport

1. Comprende un'area pressoché pianeggiante, facilmente interconnessa con la variante alla ss 326 e il nuovo raccordo autostradale. Sono qui incluse anche le aree edificate lungo la strada Traversa della Lauretana, che pur non facendo parte del nuovo polo sportivo, possono essere funzionali al completamento ed alla riqualificazione dell'insediamento.

2. Obiettivo generale del progetto integrato è il potenziamento e la razionalizzazione degli impianti sportivi, anche di livello sovracomunale e anche a sostegno dell'economia delle frazioni pedecollinari e dell'economia di pianura, favorendo la loro interconnessione sulla viabilità primaria.

3. Indirizzi per il Regolamento Urbanistico e gli altri atti comunali sono:

- prevedere un'adeguata dotazione di infrastrutture tecniche, con particolare riferimento alle reti di adduzione idrica e alle reti di raccolta, recupero, depurazione e smaltimento delle acque, anche con soluzioni e tecniche innovative per il recupero delle acque piovane e per l'irrigazione;
- favorire l'utilizzo di tecniche e di modalità costruttive volte al mantenimento della permeabilità dei suoli, al risparmio idrico ed energetico;
- prevedere la riqualificazione delle attività extra agricole esistenti in località Il Santo, vicino alla Cittadella dello sport, orientandole verso le funzioni terziarie e i servizi direzionali e commerciali.

4. Si richiamano i contenuti dell'art. 54 – Condizioni alla trasformabilità – del presente PS, che dovranno sempre essere osservati. In particolare il RU e gli altri atti comunali dovranno:

- individuare percorsi pedonali e ciclabili di relazione della cittadella con le frazioni di Acquaviva e Stazione, che siano integrati al sistema fruitivo della pianura (I sentieri della Bonifica, il Lago di Montepulciano);
- prevedere la creazione di parcheggi pubblici al servizio degli impianti sportivi, che utilizzino sistemi innovativi a basso impatto paesistico, opportunamente alberati e con superfici di pavimento compatibili con il contesto.

*Le aree della
produzione*

1. Incluse nelle parti di città nuova sono una parte di territorio urbanizzato di recente formazione, nella pianura al di là della ferrovia e dell'autostrada A1, caratterizzata dalla presenza di edifici ed aree scoperte a destinazione industriale e artigianali e strutturato come luogo esclusivo a servizio della produzione.

2. Obiettivo generale è il riordino urbanistico delle aree produttive esistenti e previste dal presente PS, privilegiando la qualità urbanistica ed architettonica e favorendo interventi di razionalizzazione delle opere di infrastrutturazione e la sistemazione degli accessi sulla viabilità primaria. Obiettivo specifico è lo sviluppo e il completamento dell'area industriale e artigianale di Acquaviva connettendola efficacemente e rendendola parte integrante del futuro polo produttivo del "Distretto misto", destinato prevalentemente ad attività che richiedono un elevato livello di accessibilità, alle funzioni artigianali e industriali leggere, dei servizi alle imprese, della esposizione e della commercializzazione dei beni di qualità prodotti localmente, anche per l'integrazione ed il completamento della filiera agroalimentare.

3. Indirizzi per il Regolamento Urbanistico e gli altri atti comunali, sono:

- prevedere un'adeguata dotazione di infrastrutture tecniche, con particolare riferimento alle reti digitali, alle reti energetiche e alle reti di raccolta, recupero, depurazione e smaltimento delle acque, anche con soluzioni innovative di condotti multifunzionali di servizi pubblici;
- favorire l'utilizzo di tecniche e di modalità costruttive volte al risparmio energetico e l'utilizzo di fonti alternative;
- superamento della monofunzionalità dell'area e integrazione del sistema produttivo con funzioni e attività complementari, come servizi alla persona e alle imprese (attività direzionali, amministrative, di credito, terziario avanzato come consulenza aziendale, elaborazione e controllo dati, ecc.);
- determinare una disciplina di dettaglio finalizzata alla riqualificazione della zona industriale e artigianale, con la costruzione di regole coerenti per gli interventi sugli edifici e per gli spazi aperti, individuando di interventi edilizi idonei a favorire un razionale utilizzo degli edifici esistenti, conseguibile anche attraverso la sostituzione edilizia;
- creazione di fasce verdi e schermature vegetali a contatto con il territorio rurale e con gli insediamenti residenziali limitrofi;

4. Si richiamano i contenuti dell'art. 54 – Condizioni alla trasformabilità – del presente PS, che dovranno sempre essere osservati. In particolare il RU e gli altri atti comunali dovranno:

- la realizzazione della nuova viabilità di distribuzione a servizio degli insediamenti artigianali in programma, adeguamento e potenziamento delle dotazioni idriche, delle reti e degli impianti di raccolta, recupero e smaltimento dei reflui, che devono essere considerati nelle condizioni di massima domanda industriale;
- il completamento ed il riordino urbanistico dell' area produttiva esistente, da realizzarsi anche attraverso interventi di nuova edificazione, anche ai fini del trasferimento delle industrie attualmente ubicate in altre aree improprie o degradate. I nuovi interventi saranno realizzati con funzione di ricucitura del tessuto esistente, privilegiando la qualità urbanistica ed architettonica e favorendo interventi di

razionalizzazione delle opere di infrastrutturazione (riconoscibilità delle aree destinate a parcheggio, elementi di arredo ecc.). Per la realizzazione e/o sistemazione delle aree a standard destinate a verde, ottenibile prioritariamente con metodi perequativi, sarà privilegiata la creazione di fasce verdi e barriere vegetali aventi funzione di protezione ambientale e di ambientazione paesistica dell'insediamento;

- l'area destinata all'insediamento artigianale/industriale dovrà essere modellata secondo opportune configurazioni del suolo che facilitino il deflusso delle acque superficiali garantendo la sostenibilità ambientale alle nuove edificazioni, che saranno disposte comunque in modo da garantire adeguati varchi per le visuali dall'autostrada, per il mantenimento della percezione dei valori paesaggistici presenti.

Il nuovo svincolo autostradale

1. A sud dell'attuale stazione di servizio sull'A1 il PS propone un nuovo svincolo autostradale che per la sua ambientazione dovrà includere le aree nella pianura comprese tra la ferrovia e l'autostrada A1 e quelle immediatamente al di là di questa.

2. Obiettivo del PS è l'attivazione di una procedura in accordo con i soggetti istituzionali competenti, per la realizzazione del nuovo svincolo autostradale sull'A1, favorendo l'interconnessione con la viabilità primaria (variante della S.P. 326), e con il futuro polo produttivo del Distretto misto, insieme all'ottenimento della qualità e della riconoscibilità urbanistica ed architettonica del nodo infrastrutturale.

3. Indirizzi per il Regolamento Urbanistico e gli altri atti comunali, sono:

- caratterizzare le infrastrutture previste come corridoi multifunzionali (infrastrutturali, ambientali e paesistici) con la salvaguardia delle aree limitrofe da destinare ad aree verdi, alla creazione di filari alberati e per un efficace utilizzo di sistemi per la mitigazione del rumore e degli altri effetti del traffico e al mantenimento di determinati standard ambientali e paesaggistici, oltre che funzionali;

- prevedere una specifica disciplina per le aree limitrofe che definisca le attività compatibili per controllare le trasformazioni urbanistiche indotte dalla presenza del casello autostradale.

4. Per il RU ed altri atti comunali, valgono le seguenti prescrizioni:

- l'intera fascia a ridosso dell'autostrada va sottoposta ad azioni di qualificazione ambientale e paesaggistica, coniugando il rispetto delle normative antinquinamento e di sicurezza con l'obiettivo di configurazione di uno spazio ad elevata qualità figurativa, anche attraverso l'uso di adeguati manufatti e impianti vegetazionali;

- prevedere la riqualificazione degli immobili esistenti tra ferrovia e autostrada, con attività terziarie e servizi direzionali e commerciali.

- prevedere che la realizzazione della nuova viabilità di distribuzione a servizio degli insediamenti produttivi in programma, sia compresa di un'adeguata fascia di ambientazione paesaggistica.

I nuclei minori (aggregati)

1. Costituiti da insediamenti che non raggiungono una caratterizzazione urbana, pur includendo residenze non rurali, siano esse di tipologia tradizionale che di origine recente, assumono caratteri tra di loro molto diversi, dagli aggregati lineari lungo strada, ai nuclei isolati o aggregati di case coloniche, ulteriormente differenziati per i diversi rapporti con la morfologia del luogo e con il paesaggio. Appartengono alla UTOE di Acquaviva: l'aggregato di case coloniche de I Granai, nella pianura nei pressi della strada traversa della Lauretana; Salcheto, aggregato lineare lungo la strada provinciale per Chiusi, di recente formazione e con edilizia di differente tipologia a maglia discontinua; Tre Berte, dello stesso tipo, anch'esso sulla strada per Chiusi ancora più stretto tra l'autostrada e la ferrovia; Cervognano, aggregato lineare lungo strada di crinale che collega la Frazione al capoluogo, borgo a carattere prevalentemente residenziale, che mantiene una forte impronta morfologica e ambientale storica e che appare tuttora in mirabile equilibrio con il circostante

paesaggio collinare. In questi ambiti valgono, per le categorie dei beni qui ricomprese, le discipline di cui all'art. 28 e 29, Invarianti strutturali, Principi e regole, delle presenti NTA e le ulteriori specificazioni e limitazioni di cui ai punti successivi.

2. Obiettivi del PS sono l'inibizione alla nuova edificazione lungo le direttrici stradali e il contenimento del fenomeno della dispersione insediativa. Obiettivi specifici sono la riqualificazione edilizia e l'innalzamento degli standard residenziali e il recupero del peculiare rapporto tra territorio rurale e nuclei minori. Per Tre Berte anche il riordino e la migliore definizione del margine urbano da ottenersi anche con una modestissima crescita edilizia. Per Cervignano la tutela dell'ambiente costruito e degli spazi di pertinenza, considerato nel suo insieme di valore storico e architettonico a valenza identitaria.

3. Indirizzi per il RU e gli altri atti comunali sono:

- integrazione delle attività compatibili. Per lo sviluppo turistico e per i nuovi modi di vivere il territorio potranno essere previsti interventi riguardanti la qualificazione di percorsi pedonali, ciclabili o ippovie, per l'accessibilità alternativa alla fruizione delle risorse di tutto il territorio. Si potranno per questo prevedere attività artigianali tipiche e commerciali di qualità;

- prevedere nuova edificazione solo in continuità con i tessuti esistenti ed esclusivamente per Salcheto e tre Berte e per PMAA, così come disciplinato all'art. 45 del presente piano, riducendo al minimo l'impermeabilizzazione dei suoli;

Per Salcheto e Tre Berte in particolare:

- potenziamento delle infrastrutture tecniche con particolare riferimento alla rete ed agli impianti idrici, fognari e di depurazione;

- tutela e riqualificazione delle aree a verde, dei giardini pubblici e dei giardini privati;

- il recupero e il riuso del patrimonio esistente, sviluppando una disciplina puntuale per riqualificare e riorganizzare il tessuto edilizio, riducendo al minimo l'impermeabilizzazione dei suoli e finalizzata al rispetto e al ripristino dei valori paesistici ed ambientali riconosciuti;

- la riqualificazione degli spazi aperti e riordino della viabilità di servizio al sistema insediativo esistente, la razionalizzazione dei parcheggi, la formazione di corridoi verdi integrati al sistema dei giardini e della pianura.

Per I Granai:

- prevedere la tutela dei luoghi, con l'esclusione di ogni forma di nuova edificazione.

Per Cervignano:

- interdizione di ogni nuova opera che possa alterare il paesaggio e le vedute panoramiche;

- il recupero e il riuso del patrimonio esistente, sviluppando una disciplina puntuale che preveda per gli edifici di maggiore pregio, comprensivi delle loro aree di pertinenza, interventi di recupero e restauro con il mantenimento e la conservazione dell'impianto tipologico, degli elementi caratterizzanti e dei materiali tradizionali;

- favorire il recupero e riqualificazione dei prospetti degli edifici, dei manufatti tipici e delle strutture pertinenziali (muretti, recinzioni, pavimentazioni, siepi ed altri impianti vegetazionali, ecc.), che sono stato oggetto di interventi incongrui;

4. Per il RU ed altri atti comunali, valgono le seguenti prescrizioni:

- disciplinare le destinazioni d'uso degli immobili, in raccordo con gli indirizzi programmatici e strategici del Piano Strutturale;

- valutare la possibilità di accorpare volumi secondari al principale e di integrare nella tipologia gli interventi non congruenti con la demolizione e il recupero dei volumi precari come eventuali superfetazioni, al fine di superare le forme di degrado tipologico esistenti;

- disciplinare la costruzione di annessi all'interno delle aree di pertinenza, quando possibile nel rispetto degli artt. 28, 29 e 30 del presente PS, necessari per il

mantenimento e lo sviluppo delle attività agricole, che possono essere ammessi in relazione ai caratteri tipologici e all'inserimento dell'edificio nel contesto.

Per Salcheto e Tre Berte in particolare:

- individuare percorsi pedonali e ciclabili protetti di relazione con le varie parti dei nuclei;

Per I Granai e per Cervignano:

- sviluppare la tutela e la valorizzazione del patrimonio edilizio con caratteri rurali definendo una disciplina puntuale degli interventi edilizi ammessi, nel rispetto dei caratteri tipologici e delle caratteristiche costruttive tradizionali specificando gli elementi architettonici qualificanti e caratterizzanti la struttura edilizia;

- Sono vietate sostanziali modifiche dei corpi di fabbrica e delle coperture e per la sostituzione e il ripristino delle parti danneggiate sono da utilizzare le stesse tecniche costruttive ed i materiali utilizzati tradizionalmente.

Art. 63 – U.T.O.E. n. 5 “Gracciano”

5 – UTOE Gracciano	Superficie territoriale mq 7.789.138
Abitanti 2001	765
Nei centri abitati	507
Nelle case sparse	258

Standard				
Totale	Istruzione	Atr. collettive	Verde attrezzato	Parcheeggi
15.785	-	6.672	6.550	2.563
20,88mq/ab	-	8,83ab.	8,66mq/ab.	3,39mq/ab

5 – UTOE Gracciano	Volumetrie residue PRG previgente			
Zone B	Zone C	Zone D	Zone DE agricole	Zone M resid-attezz.
11.322,68	42.784,54	-	-	-

5 – UTOE Gracciano	abitanti ancora insediabili 1,2 v/ab	450
--------------------	--------------------------------------	-----

5 – UTOE Gracciano	Previsioni piano strutturale
--------------------	-------------------------------------

Abitanti 2003	756	Abitanti 2018	997
Nei centri abitati			718
Nelle case sparse			279
Nuove superfici produttive			Slp mq 2.000

Ricettività alberghiera da nuove costruzioni	-
---	---

Formatosi come borgo lungo strada intorno al bivio della ex SS. 326 con la provinciale per Stazione di Montepulciano, Gracciano è pesantemente condizionato dal traffico di scorrimento, che qui incontra due curve a gomito con scarsa visibilità e quindi scarsa sicurezza. L'urbanizzazione, un tempo limitata all'ingombro del fronte stradale, si è nel corso degli ultimi anni allargata in un abitato sparso di formazione recente in particolare nel triangolo formato proprio dalla doppia curva della ex SS 326.

L'U.T.O.E. 4 è costituita da:

- *Le parti della città consolidata*
- *Le parti della città nuova*
- *Le aree della produzione*

1. Comprende quella parte che a prescindere dall'epoca di costruzione, arricchendosi di servizi e attività ha ormai consolidato il suo ruolo urbano. E' costituito da un tessuto edilizio prevalentemente residenziale, a maglia discontinua, con tipi a schiera, in linea ed a villino, che include importanti funzioni pubbliche e di servizio, quali scuole, attività commerciali e attività terziarie.

2. Obiettivo generale è il recupero di condizioni di vivibilità dell'insediamento lungo la strada provinciale. Obiettivi specifici, sono la riqualificazione complessiva dei tessuti insediativi e l'innalzamento della qualità residenziale, il consolidamento e il rafforzamento della struttura urbana mediante nuove dotazioni di spazi, servizi ed attrezzature.

3. Indirizzi per il Regolamento Urbanistico e gli altri atti comunali sono:

- il miglioramento dell'accessibilità e della fruibilità urbana, con il riordino della circolazione pedonale, ciclabile, veicolare motorizzata e del trasporto pubblico in riferimento all'ambito locale ed extraurbano;

- la riqualificazione degli standard abitativi e al fine di una migliore qualità urbana dei tessuti edilizi e dello spazio pubblico;

- il recupero e la valorizzazione delle aree libere, o sottoutilizzate, strategiche per il riequilibrio ambientale e funzionale degli insediamenti e per la relazione fra varie parti della città;

- il mantenimento di utilizzazioni e funzioni connesse a quella abitativa, da ritenersi comunque prevalente, quali servizi turistici, esercizi commerciali al minuto, pubblici esercizi, uffici privati e studi professionali, servizi per l'istruzione, per la cultura, per la sanità, per la ricreazione, strutture religiose e associative.

4. Per il RU ed altri atti comunali valgono le seguenti prescrizioni:

- individuare le aree per la creazione di parcheggi pubblici e pertinenziali;

- definire i percorsi protetti non carrabili, le attrezzature, il verde ed altri elementi atti a favorire la connessione tra i diversi ambiti urbani e verso l'esterno;

- ricercare soluzioni per migliorare la qualità residenziale lungo la strada provinciale, superando il conflitto tra l'uso della strada come canale di traffico e come spazio di aggregazione sociale, migliorandone al tempo stesso la sicurezza;

- per gli interventi sugli edifici e le parti consolidate e morfologicamente riconoscibili, perseguire il mantenimento di tali caratteristiche. Nelle parti di tessuto alterate, o definite incompatibili con l'ambito si potrà intervenire, attraverso sostituzione edilizia o ristrutturazione urbanistica, con demolizione e ricostruzione di edifici, cambio di destinazione d'uso, modifica al tessuto urbano purché subordinato ad una migliore relazione con il disegno del tessuto storicamente consolidato.

1. Comprende quegli insediamenti, a destinazione prevalentemente residenziale, che rappresentano l'espansione più recente della frazione. Costituiti da interventi principalmente di iniziativa privata, le caratteristiche di questi luoghi sono l'episodicità delle diverse parti, spesso disarticolate e prive di disegno organico e la scarsità e frammentarietà degli spazi pubblici. Particolarmente debole è anche l'offerta dei servizi privati. Laddove il tessuto edilizio risulta sfrangiato o frammentato, la perimetrazione comprende anche aree inedificate ma funzionali al completamento ed alla riqualificazione dell'insediamento, incluso quelle destinate ad un'adeguata dotazione di spazi aperti e standard pubblici.

2. Obiettivi generali per Gracciano sono una migliore definizione dello spazio pubblico e il controllo tipologico degli edifici. Obiettivi specifici sono la riqualificazione e la riorganizzazione del tessuto edilizio e della rete stradale, il riordino funzionale e morfologico dei tessuti di frangia finalizzato al disegno del margine urbano, il completamento dei tessuti edificati e la formazione di aree verdi attrezzate e non.

Deve altresì essere perseguita la valorizzazione delle aree libere che possono dar luogo a un sistema organico di spazi pubblici e di uso pubblico: piazze, percorsi pedonali giardini e piccoli parcheggi.

3. Indirizzi per il Regolamento Urbanistico e gli altri atti comunali sono:

- la ricucitura ed il completamento dei quartieri esistenti, attraverso la progettazione degli spazi aperti e l'inserimento di quote di edificato all'interno del perimetro urbano;
- la tutela, la valorizzazione e il potenziamento delle aree verdi attrezzate e non, per la creazione di un sistema di verde connesso ai luoghi urbani centrali, che migliori l'accessibilità, l'ambiente fisico e in generale la qualità urbana e anche per la definizione del margine urbano-rurale e per l'ambientazione stradale;
- il mantenimento dei varchi più significativi, in funzione delle visuali verso il territorio rurale;
- il riordino della circolazione pedonale, ciclabile, veicolare motorizzata e del trasporto pubblico in riferimento all'ambito locale ed extraurbano;
- il mantenimento della funzione principalmente residenziale, da integrarsi con attrezzature, servizi, esercizi commerciali che non rechino pregiudizi all'accesso ed alla struttura urbana e paesaggistica del luogo, i relativi servizi ed attrezzature, attività terziarie ed artigianali compatibili con la qualità residenziale;
- la riqualificazione del tessuto insediativo, con l'individuazione di aree di nuova edificazione che prevedano densità edilizie e impianto, caratteristiche tipologiche dei singoli edifici e altezze, congruenti con il riordino del contesto.

In particolare questi completamenti del sistema andranno collocati lungo le aree perimetrali, in continuità con l'edificato esistente, in modo da ricucire e da definire in forma più compiuta e più stabile il confine tra l'area urbanizzata e il limitrofo territorio agricolo, con particolare riguardo all'andamento clivometrico dei suoli, riducendo al minimo la realizzazione di muri di contenimento e l'impermeabilizzazione dei suoli.

4. Per il RU ed altri atti comunali valgono le seguenti prescrizioni:

- definire i percorsi protetti non carrabili, le reti ecologiche, le "cinture a verde", attrezzate e non, ed altri elementi atti a favorire la connessione tra i diversi ambiti urbani;
- prevedere la creazione di parcheggi pubblici, anche per compensare i deficit presenti, in relazione alle operazioni di integrazione funzionale previste;
- ricercare soluzioni per migliorare la qualità residenziale lungo le principali direttrici viarie, prevedendo aree di ambientazione stradale per la mitigazione degli effetti del traffico, riducendone la velocità e migliorando al tempo stesso la sicurezza.

*Le aree della
produzione*

1. E' una parte di territorio urbanizzato di recente formazione, caratterizzata dalla presenza di edifici ed aree coperte a destinazione industriale e artigianali realizzati negli ultimi anni in attuazione del PRG previgente, senza la presenza di abitazioni e occupata da laboratori di artigianato di servizio e da attività artigianali-commerciali. L'insediamento occupa un'area di grande pregio ambientale e paesistico, tanto da risultare di grande impatto nonostante la sua modesta dimensione.

2. Obiettivi specifici sono l'innalzamento della compatibilità ambientale e paesistica e di efficienza funzionale dell'insediamento esistente.

3. Indirizzi per il Regolamento Urbanistico e gli altri atti comunali, sono:

- determinare una disciplina di dettaglio finalizzata alla riqualificazione della zona industriale e artigianale, con la costruzione di regole coerenti per gli interventi sugli edifici e per gli spazi aperti, individuando di interventi edilizi idonei a favorire un razionale utilizzo degli edifici esistenti, conseguibile anche attraverso la sostituzione edilizia e favorendo l'utilizzo di tecniche e di modalità costruttive volte al risparmio energetico e l'utilizzo di fonti alternative;

- mantenimento delle aree produttive esistenti con l'integrazione di funzioni e attività complementari, come servizi alla persona e alle imprese (attività direzionali, amministrative, di credito, terziario avanzato come consulenza aziendale, elaborazione e controllo dati, ecc.);

- creazione di margini con schermature vegetali a contatto con il territorio rurale;

- sostenere ed indirizzare i processi di sviluppo ed innovazione delle attività produttive anche attraverso un innalzamento significativo della qualità insediativa, promuovendo lo sviluppo di servizi alle imprese e di servizi per il lavoro e l'occupazione, la promozione di iniziative mirate di marketing territoriale, l'insediamento di nuove imprese e settori ad elevato contenuto tecnologico con caratteristiche necessarie a garantire la tutela della salute, della sicurezza e dell'ambiente ed in grado di favorire la riqualificazione di quest'ambito territoriale.

- valutare la possibilità di trasferire i diritti edificatori in essere nelle aree esistenti in altri spazi più idonei, correlando ad impegni convenzionali, (demolizione, bonifica del sito, ripristino di funzioni agricole) la realizzazione degli interventi.

4. Per il RU ed altri atti comunali, valgono le seguenti prescrizioni:

- consentire interventi di ristrutturazione edilizia ed eventuali addizioni volumetriche, finalizzati alla riqualificazione delle attività produttive esistenti, subordinandoli alla realizzazione e/o sistemazione delle aree da destinare a verde, con la creazione di barriere vegetali aventi funzione di protezione ambientale e di ambientazione paesistica dell'insediamento;

- prevedere la riqualificazione delle attività oggi svolte all'aperto, come depositi ed esposizioni, anche attraverso l'integrazione di volumi assimilabili a quelli produttivi;

- prevedere un'adeguata protezione dei varchi ambientali associati ai corsi d'acqua.

L'Ospedale di Nottola

1. Costruito all'interno di un'area in aperta campagna di circa 13 ettari, il Monoblocco ospedaliero di Nottola occupa una superficie di 65.000 metri quadrati. La struttura si articola su sette piani, due dei quali interrati. Sotto il suolo sono collocati un parcheggio da quasi 600 posti, i magazzini, le centrali tecnologiche, l'economato e la farmacia. E' completamente cablato e ad alto livello tecnologico ed eco-efficienza, tanto da aver ottenuto la registrazione in ambito EMAS. Al piano terra sono collocati l'accoglienza, gli sportelli amministrativi, la cappella, la mensa, il bar, lo sportello bancario e il poliambulatorio per le visite specialistiche. La sua localizzazione è frutto di uno studio che ha individuato l'area come baricentrica rispetto alla popolazione di riferimento, seppur di grande visibilità e impatto paesistico.

2. Obiettivo generale è il miglioramento complessivo della qualità ambientale e della salute nella sua accezione più ampia. Obiettivi specifici sono l'innalzamento della qualità dei servizi erogati, di efficacia e di efficienza, per uno sviluppo anche socialmente durevole e sostenibile, migliorando le attività di cura nel rispetto dell'ambiente sia interno che esterno all'ospedale e quindi l'innalzamento della compatibilità ambientale e paesistica e di efficienza funzionale dell'insediamento esistente.

3. Indirizzi per il regolamento Urbanistico e gli altri atti comunali sono:

- prevedere interventi e strumenti per migliorare le performance ambientali dell'edificio, la riduzione dei rifiuti sanitari pericolosi e l'aumento della raccolta della frazione riciclabile e per l'installazione di impianti idrici più eco-efficienti;

- favorire il contenimento dei consumi energetici, anche attraverso l'innovazione tecnologica, la cogenerazione, per la produzione di acqua calda ed energia elettrica, gli impianti di generazione a cellule fotovoltaiche ed altre fonti rinnovabili, il tele-controllo per il comfort e la regolazione microclimatica;

- prevedere la creazione di ambiti esterni destinati a parco da rendere fruibile per degenti e visitatori, attraverso specifici progetti volti ad aumentare l'integrazione della struttura nel paesaggio, che possano allo stesso tempo offrire maggiore comfort

all'esterno, per una più completa cura, anche volta agli aspetti psicologici e percettivi della persona;

- migliorare le connessioni tra il capoluogo, l'ospedale di Nottola, la stazione ferroviaria e le frazioni della Val di Chiana nella gestione della rete del trasporto pubblico urbano.

4. Per il RU ed altri atti comunali, valgono le seguenti prescrizioni:

- prevedere il mantenimento delle volumetrie esistenti e valutare la possibilità di eventuali integrazioni esclusivamente per le funzioni e le attività che favoriscano il benessere e l'accoglienza delle persone, intese come servizi ai visitatori e ai degenti;

- definire percorsi protetti non carrabili e verde attrezzato per favorire la connessione tra l'area ospedaliera e la S.P. 17 - Traversa di Montepulciano;

- introdurre un'adeguata segnaletica e adeguare le fermate del trasporto pubblico urbano ed extraurbano. Le attrezzature dovranno essere adeguate all'importanza di questa polarità, maggiormente confortevoli e dotate di maggiori supporti informativi territoriali e compatibili con i valori del paesaggio.

Art. 64 – U.T.O.E. n. 6 “Stazione”

6 – UTOE Stazione di Montepulciano	Superficie territoriale	mq 11.229.116
Abitanti 2001		1.804
Nei centri abitati		1.526
Nelle case sparse		278

Standard				
Totale	Istruzione	Attr. collettive	Verde attrezzato	Parcheggi
60.506	21.807	2.416	23.879	12.404
32,89mq/ab	11,86mq/ab.	1,31/ab.	12,98mq/ab.	6,74mq/ab

6 – UTOE Stazione	Volumetrie residue PRG previgente			
Zone B	Zone C	Zone D	Zone DE agricole	Zone M resid-attezz.
115.673,41	66.317,77	475.479,80	93.243	14.021,63

6 – UTOE Stazione	abitanti ancora insediabili 1,2 v/ab	1.516
-------------------	--------------------------------------	-------

6 – UTOE Stazione	Previsioni piano strutturale
-------------------	-------------------------------------

Abitanti 2003	1839	Abitanti 2018	2.590
Nei centri abitati			2.288
Nelle case sparse			302
Nuove superfici produttive			Slp mq 37.000

Ricettività alberghiera da nuove costruzioni	
Posti letto 40	mc 2.400

La frazione è cresciuta rapidamente accanto alla stazione ferroviaria. L'espansione si è sviluppata da un lato intorno alla stazione su un piano a scacchiera con isolati di edilizia residenziale misti a capannoni industriali e commerciali, dall'altra come urbanizzazione a pettine lungo la strada provinciale, scavalcando la ferrovia. Nella zona fra la ferrovia e l'autostrada, in parte occupata dall'area di servizio di quest'ultima, è massimo il disordine urbanistico, con aree agricole che si incuneano tra capannoni e residenze di difficile accesso.

L'U.T.O.E. 6 è costituita da:

- *Le parti della città consolidata*
- *Le parti della città nuova*
- *Le aree della produzione e Distretto misto*
- *Impianti speciali*

*Le parti della città
consolidata*

1. Comprende quella parte del territorio urbanizzato sorto a ridosso della stazione ferroviaria che a prescindere dall'epoca di costruzione, arricchendosi di servizi e attività ha ormai consolidato il suo ruolo urbano. E' costituito da un tessuto edilizio prevalentemente residenziale, a scacchiera, con tipi a schiera, palazzine in linea e villini, che include importanti funzioni pubbliche e di servizio, quali attività commerciali, attività terziarie e direzionali, oltre che comprendere importanti aree produttive storiche lungo l'asta ferroviaria con pregevoli edifici industriali (ex zuccherificio).

2. Obiettivi generali del PS sono quelli di garantire la coerenza degli interventi, e di elevare il ruolo e la centralità della frazione, principalmente riferita al sistema della mobilità, come porta intermodale d'accesso al sistema territoriale. Obiettivi specifici del P.S. sono la riqualificazione complessiva dei tessuti insediativi e l'innalzamento della qualità urbana e residenziale, il consolidamento e il rafforzamento della struttura urbana mediante nuove dotazioni di servizi ed attrezzature, anche attraverso il riuso degli edifici produttivi in modo compatibile ai caratteri del contesto.

3. Indirizzi per il Regolamento Urbanistico e gli altri atti comunali sono:

- individuare le aree e gli edifici che presentano un degrado urbanistico ed edilizio per i quali dovrà essere valutata edificio per edificio, la possibilità di riorganizzare i volumi nel lotto, per raggiungere standard abitativi accettabili, in rapporto con le regole storiche di crescita del tipo edilizio e con la posizione nel tessuto urbano;
- prevedere un'adeguata distribuzione e localizzazione delle funzioni, che garantisca il riequilibrio del centro. Prevedere il potenziamento delle funzioni compatibili con il ruolo assegnato dal PS alla frazione e quindi dei servizi alla persona di livello superiore. In particolare sviluppo sostenibile delle funzioni direzionali, commerciali, ricettive, culturali, sportive e del tempo libero anche con cambio di destinazione d'uso rispetto all'esistente.
- il miglioramento dell'accessibilità e della fruibilità urbana e territoriale, con il riordino della circolazione pedonale, ciclabile, veicolare motorizzata e del trasporto pubblico in riferimento all'ambito locale ed extraurbano;
- la riqualificazione degli standard urbani e abitativi e al fine di una migliore qualità urbana dei tessuti edilizi e dello spazio pubblico;
- il recupero e la valorizzazione delle aree libere, o sottoutilizzate, strategiche per il riequilibrio ambientale e funzionale degli insediamenti e per la relazione fra varie parti della città;

4. Per il RU ed altri atti comunali valgono le seguenti prescrizioni:

- per il sistema degli spazi aperti per gli usi collettivi, in particolare per le strade, le piazze e le aree verdi deve essere perseguita la riqualificazione, con interventi che possono anche modificare le caratteristiche fisiche, la dotazione di verde e il potenziamento dell'arredo (panchine, impianti di illuminazione e simili), da definire attraverso progetti unitari e coordinati;
- garantire l'accessibilità ai mezzi pubblici e la creazione di parcheggi scambiatori e terminali per il trasporto pubblico e i bus turistici, coerentemente al ruolo di porta intermodale del territorio comunale, individuando le funzioni a integrazione del nodo di interscambio;
- definire i percorsi protetti non carrabili, le attrezzature, il verde ed altri elementi atti a favorire la connessione tra i diversi ambiti urbani;
- intervenire nelle parti di tessuto produttivo di valore storico per favorire il trasferimento di attività incompatibili o improprie, individuando le aree e gli edifici che

presentano un degrado urbanistico ed edilizio per i quali prevedere piani di recupero di iniziativa pubblica o privata, con la ristrutturazione degli edifici e cambio di destinazione d'uso;

- per gli interventi sugli edifici e le parti consolidate e morfologicamente riconoscibili, perseguire il mantenimento di tali caratteristiche. Nelle parti di tessuto alterate, o definite incompatibili con il sub-sistema si potrà intervenire, attraverso processi di sostituzione edilizia, di ristrutturazione urbanistica, cambio di destinazione d'uso, modifica al tessuto urbano purché subordinato ad una migliore relazione con il disegno del tessuto storicamente consolidato.

*Le parti della
città nuova*

1. Comprende quelle parti, a destinazione prevalentemente residenziale, che rappresentano l'espansione più recente della frazione. Costituite da interventi principalmente di iniziativa privata, le caratteristiche di questi luoghi sono l'episodicità delle diverse parti, spesso disarticolate e prive di disegno organico e la scarsità e frammentarietà degli spazi pubblici. Particolarmente debole è anche l'offerta dei servizi privati. Laddove l'ambito risulta sfrangiato o frammentato, la perimetrazione comprende anche aree inedificate ma funzionali al completamento ed alla riqualificazione dell'insediamento, incluso quelle destinate ad un'adeguata dotazione di spazi aperti e standard pubblici.

2. Obiettivi per la città residenziale sono la riqualificazione e la riorganizzazione del tessuto edilizio e della rete stradale, il riordino funzionale e morfologico dei tessuti di frangia finalizzato al disegno del margine urbano, il completamento dei tessuti edificati e la formazione di aree verdi attrezzate e non. Deve altresì essere perseguita la valorizzazione delle aree libere che possono dar luogo a un sistema organico di spazi pubblici e di uso pubblico: piazze, percorsi pedonali giardini e piccoli parcheggi.

3. Indirizzi per il Regolamento Urbanistico e gli altri atti comunali sono:

- la ricucitura ed il completamento degli aggregati e dei quartieri esistenti, attraverso la progettazione degli spazi aperti e l'inserimento di quote di edificato all'interno del perimetro urbano;

- la tutela, la valorizzazione e il potenziamento delle aree verdi attrezzate, per la creazione di un sistema di verde connesso ai luoghi urbani centrali, che migliori l'accessibilità, l'ambiente fisico e in generale la qualità urbana e anche per la definizione del margine urbano-rurale;

- il mantenimento dei varchi più significativi, in funzione dell'identità dei diversi nuclei e delle visuali verso il territorio rurale;

- il riordino della circolazione pedonale, ciclabile, veicolare motorizzata e del trasporto pubblico in riferimento all'ambito locale ed extraurbano;

- il mantenimento della funzione principalmente residenziale, i relativi servizi ed attrezzature, attività terziarie ed artigianali compatibili con la qualità residenziale;

- la riqualificazione del tessuto insediativo, con l'individuazione di aree di nuova edificazione che prevedano densità edilizie e impianto, caratteristiche tipologiche dei singoli edifici e altezze, congruenti con il riordino del contesto. In particolare questi completamenti del sistema andranno collocati nei siti in cui si sia già verificato un addensamento edilizio e lungo le aree perimetrali, in modo da ricucire e da definire in forma più compiuta e più stabile il confine tra l'area urbanizzata e il limitrofo territorio agricolo, con particolare riguardo all'andamento clivometrico dei suoli, riducendo al minimo la realizzazione di muri di contenimento e l'impermeabilizzazione dei suoli.

4. Per il RU ed altri atti comunali valgono le seguenti prescrizioni:

- individuare percorsi pedonali e ciclabili di relazione con le varie parti della città, attraverso il recupero qualitativo degli spazi aperti e della viabilità, la razionalizzazione dei parcheggi, la formazione di corridoi verdi integrati al sistema dei parchi e giardini;

- prevedere la creazione di parcheggi pubblici anche a servizio della città consolidata in relazione alle operazioni di integrazione funzionale previste;

- prevedere un'adeguata protezione dall'inquinamento acustico prodotto dall'autostrada A1 con l'impiego di dispositivi per la mitigazione e l'ambientazione, di barriere antirumore, vegetali e non, sulla fascia di rispetto.

*Le aree della Produzione
Distretto Misto*

1. L'area include la parte esistente di territorio urbanizzato, nella pianura al di là della ferrovia, già in parte caratterizzata dalla presenza di edifici ed aree scoperte che il PS identifica e struttura come luogo a servizio esclusivo della produzione e destinata alla realizzazione del "Distretto misto".

2. Obiettivi generali per la riqualificazione e la valorizzazione del patrimonio ambientale, territoriale e urbano sono la riconversione di porzioni di aree produttive, con particolare riguardo a quelle del Capoluogo e quelle presenti nel territorio aperto. Obiettivi specifici sono il completamento e lo sviluppo dell'area industriale e artigianale Stazione, in particolare con la realizzazione di un nuovo insediamento ad elevata qualità funzionale e architettonica, compatibilità ambientale e paesistica ed efficienza funzionale ed energetica - progetto di Distretto misto - destinata prevalentemente:

- ad attività che richiedono un elevato livello di accessibilità per trasporti su ferro e su gomma, alle funzioni artigianali e industriali leggere, dei servizi alle imprese, della esposizione e della commercializzazione dei beni di qualità prodotti localmente, anche a completamento della filiera agroalimentare (agroindustria) e per la trasformazione dei prodotti ortofrutticoli;

- a soddisfare la domanda di sviluppo funzionale delle attività esistenti, anche al fine di favorire il trasferimento di attività da altro luogo;

3. Indirizzi per il Regolamento Urbanistico e gli altri atti comunali, sono:

- prevedere un'adeguata dotazione di infrastrutture tecniche, con particolare riferimento alle reti digitali, alle reti energetiche e alle reti di deposito, recupero, depurazione e smaltimento delle acque e dei reflui, anche con soluzioni innovative di condotti multifunzionali di servizi pubblici, diversificazione dell'offerta di mobilità e di trasporto pubblico locale

- superamento della monofunzionalità delle aree produttive con l'integrazione del sistema produttivo con funzioni e attività complementari, come servizi alla persona e alle imprese (attività direzionali, terziario avanzato come consulenza aziendale, elaborazione e controllo dati, ecc.);

- individuazione di interventi edilizi idonei a favorire un razionale utilizzo degli edifici esistenti, conseguibile anche attraverso la demolizione con ricostruzione (a parità di volume) di parti inutilizzate o sottoutilizzate;

- determinare una disciplina di dettaglio finalizzata alla riqualificazione della zona industriale e artigianale con la costruzione di regole coerenti per gli interventi sugli edifici e per gli spazi aperti,

- creazione di schermature vegetali a contatto con il territorio rurale e con gli insediamenti residenziali, oltre che a protezione dall'autostrada. Le cortine di verde dovranno essere eseguite contestualmente alla esecuzione delle opere di urbanizzazione;

- prevedere la possibilità di collegamento ciclabile con gli insediamenti residenziali;

4. Per il RU ed altri atti comunali, valgono le seguenti prescrizioni:

- definire una specifica disciplina per il contenimento dei consumi energetici e per l'uso delle fonti rinnovabili di energia e quella relativa all'utilizzo delle acque riciclate nei processi produttivi per le industrie "umide", sulla costruzione delle vasche per il contenimento delle acque di prima pioggia, sulla definizione degli spazi ove ubicare le strutture idonee per attuare la raccolta differenziata dei rifiuti industriali e civili, nonché le aree ecologicamente attrezzate;

- l'intera fascia a ridosso dell'autostrada va sottoposta ad azioni di riqualificazione ambientale-paesaggistica, coniugando il rispetto delle normative antinquinamento e

di sicurezza con l'obiettivo di configurazione di uno spazio ad elevata qualità figurativa anche attraverso l'uso di adeguati impianti vegetazionali e dispositivi di comunicazione commerciale che comunque devono lasciare aperti congrui varchi visuali orientati verso Montepulciano;

- realizzazione della nuova viabilità di distribuzione a servizio degli insediamenti artigianali in programma potenziamento delle dotazioni idriche, di accumulo, trattamento e recupero, depurazione e smaltimento, nelle condizioni di massima domanda industriale;

- il completamento il riordino urbanistico delle area produttiva esistente, da realizzarsi anche attraverso interventi di nuova edificazione, anche ai fini del trasferimento delle industrie attualmente collocate in aree improprie o degradate. I nuovi interventi saranno realizzati privilegiando la qualità urbanistica ed architettonica e favorendo interventi di razionalizzazione delle opere di infrastrutturazione (riconoscibilità delle aree destinate a parcheggio, elementi di arredo ecc.). Per la realizzazione e/o sistemazione delle aree a standard destinate a verde, sarà privilegiata la creazione di barriere vegetali aventi funzione di protezione ambientale e di ambientazione paesistica dell'insediamento;

- l'area del nuovo insediamento artigianale/industriale dovrà essere modellata secondo opportune configurazioni del suolo che facilitino il deflusso delle acque superficiali garantendo la sostenibilità ambientale alle nuove edificazioni, che saranno disposte comunque in modo da garantire adeguati varchi per le visuali dall'autostrada per il mantenimento della percezione dei valori paesaggistici presenti; l'intero insediamento è in ogni caso sottoposto a progettazione urbanistica unitaria (PUA) che, in coerenza con quanto sopra individui una bassa densità, una volumetria contenuta, un'altezza ridotta, una elevata quantità di superfici permeabili ed una disposizione equilibrata del verde e dei parcheggi.

*Le aree per gli
Impianti speciali*

1. L'area si sviluppa al di là dell'asse autostradale, dove è già presente un complesso produttivo, che è destinata dal P.S. alla realizzazione di impianti speciali del ciclo produttivo dell'edilizia (comprendente un apposito piazzale per lo stoccaggio di materiali di risulta di terre, ai sensi dell'art. 36, LR 78/98), di un impianto a biomasse per la produzione di energia elettrica e attrezzature per gli sport motoristici.

2. Obiettivi specifici sono:

- il potenziamento dell'offerta di energia, conformemente a quanto indicato da Piano Energetico Provinciale, con il ricorso alle energie alternative e anche attraverso la realizzazione di un impianto che riutilizza i residui delle potature delle viti e degli olivi e delle altre colture legnose (biomasse), per la produzione di calore ed energia elettrica;

- la realizzazione di un insediamento che permetta la localizzazione di attività produttive legate al settore delle costruzioni (impianti di betonaggio, frantumazione, ecc.) e di un'area per lo stoccaggio di terre per il successivo riutilizzo tal quali anche per opere pubbliche, raggiungendo il livello minimo di impatto paesistico;

- il trasferimento da un'area sensibile e da valorizzare in relazione alla filiera Agricoltura-ambiente-cultura-turismo, come previsto dal relativo sistema funzionale, di impianti per attività sportive motoristiche.

3. Indirizzi per il Regolamento Urbanistico e gli altri atti comunali, sono:

- approfondire, tramite specifiche valutazioni economico-ambientali, anche in relazione alla rilevanza sovracomunale e in ordine alla disponibilità di biomasse, alle potenzialità di recupero energetico, gli aspetti tecnologici per la definizione del tipo di impianto e quelli tecnico-estetici per il suo corretto inserimento topografico e paesaggistico;

- prevedere in una ordinata e coerente successione temporale, le opere di adeguamento delle infrastrutture per la mobilità, legate anche alle aree adiacenti del Distretto Misto;

- prevedere la creazione di fasce verdi e schermature vegetali a contatto con il territorio rurale e con gli insediamenti residenziali esistenti, oltre che a protezione dall'autostrada;

4. Per il RU ed altri atti comunali, valgono le seguenti prescrizioni:

- prevedere le necessarie compensazioni ambientali per le emissioni inquinanti (fumi, rumore) in atmosfera e a protezione idraulica;

- l'intero insediamento deve essere sottoposto a progettazione urbanistica unitaria che, individui le idonee soluzioni per la minimizzazione degli impatti sul paesaggio e che limiti la "separatezza" funzionale di questa parte di territorio.

Art. 65 – U.T.O.E. n. 7 “Valiano”

7 – UTOE Valiano	Superficie territoriale	mq 17.996.736
Abitanti 2001		529
Nei centri abitati		411
Nelle case sparse		118

Standard				
Totale	Istruzione	Atr. collettive	Verde attrezzato	Parcheggi
13.501	-	7.098	4.894	1.509
27,11mq/ab	-	14,25/ab.	9,83mq/ab.	3,03mq/ab

7 – UTOE Valiano	Volumetrie residue PRG previgente			
Zone B	Zone C	Zone D	Zone DE agricole	Zone M resid-attezz.
64.595,43	47.488,93	70.990,52	-	-

7 – UTOE Valiano	abitanti ancora insediabili 1,2 v/ab	934
------------------	--------------------------------------	-----

7 – UTOE Valiano	Previsioni piano strutturale
------------------	-------------------------------------

Abitanti 2003	498	Abitanti 2018	695
Nei centri abitati			550
Nelle case sparse			145
Nuove superfici produttive			-

Ricettività alberghiera da nuove costruzioni	-
--	---

Valiano è per importanza il secondo centro storico del territorio comunale, anche se nel corso dell'ultimo dopoguerra ha inesorabilmente visto diminuire il suo peso demografico e la sua dotazione urbana, tanto che la progressiva diminuzione della popolazione ha impoverito il centro di buona parte delle funzioni commerciali e terziarie, con una drastica riduzione dei servizi fino alla perdita di quelli scolastici, facendogli assumere una posizione marginale rispetto alle dinamiche territoriali, pur rimanendo una testa di ponte tra la Val di Chiana e Cortona.

L'U.T.O.E. 7 è costituita da:

- *La città antica*
- *Le parti della città consolidata*
- *Le parti della città nuova*
- *I nuclei minori (aggregati)*

La città antica

1. Il “castello di Valiano” è il solo centro murato del territorio comunale, oltre quello del capoluogo. Qui sono presenti ancora lunghi tratti delle mura di cinta e resta in piedi una porta in mattoni ad arco quasi intatta. L'interno del borgo conserva la

primitiva struttura medievale, soprattutto nelle due piccole piazze dedicate all' abate Luigi Chiarini nativo del luogo e a santa Margherita da Cortona e un tessuto residenziale con modificazioni edilizie che però mantengono una certa omogeneità tipologica.

2. Obiettivo generale è quello di garantire la continuità del ruolo e dell'identità culturale connessi all'equilibrio delle funzioni residenziali, commerciali e direzionali, alla fruibilità degli spazi pubblici, alla permanenza delle funzioni civili e culturali, alla tutela dell'immagine architettonica ed urbana legata alla conservazione degli edifici di antica formazione. In particolare la tutela e la valorizzazione del patrimonio costituito dal centro antico, promuovendone le qualità e garantendone l'articolazione funzionale con tutte le attività compatibili con la residenza.

3. Indirizzi per il Regolamento Urbanistico e gli altri atti comunali, sono quelli di mantenere i caratteri morfologici ed i tipi edilizi di antica formazione valorizzandone il rapporto con gli spazi aperti, favorendo la conservazione e il recupero del tessuto urbano e degli edifici esistenti, consolidando e qualificando le centralità urbane, favorendo il rafforzamento dell'uso residenziale e la riqualificazione dello spazio aperto, sia pubblico che privato.

Il Regolamento Urbanistico dovrà per questo:

- approfondire i caratteri del tessuto edilizio e costruire regole coerenti per gli interventi sugli edifici e per gli spazi aperti, che saranno classificati per le specifiche caratteristiche e tecniche costruttive, che possono essere di manutenzione, restauro, ristrutturazione, anche con interventi mirati di demolizione di volumi o elementi accessori con o senza ricostruzione;

- individuare specifiche discipline per l'arredo urbano, le pavimentazioni stradali, l'illuminazione e la segnaletica pubblica e privata, e volta alla riqualificazione delle componenti materiche e delle parti cromatiche, dei fronti degli edifici, nonché di tutti gli elementi che determinano lo scenario fisico dell'insediamento.

- prevedere un'adeguata distribuzione e localizzazione delle funzioni, che garantisca il riequilibrio del centro e sia compatibile con i caratteri architettonici ed urbanistici dell'edilizia storica. La funzione residenziale e le attività dell'artigianato artistico o di qualità dovranno essere sostenute, anche con il ricorso a incentivi economici e agevolazioni fiscali. Prevedere il potenziamento delle funzioni culturali, ricettive, amministrative, commerciali, turistiche, di servizio alla persona, anche con cambio di destinazione d'uso rispetto all'esistente.

4. Per il RU ed altri atti comunali valgono le seguenti prescrizioni:

- per il sistema degli spazi aperti per gli usi collettivi, in particolare per le strade e per le piazze deve essere perseguita la riqualificazione, con interventi che possono anche modificare le caratteristiche fisiche (pavimentazioni, illuminazione e simili), da definire attraverso progetti unitari e coordinati;

- per gli edifici, gli elementi architettonici e decorativi e per le pertinenze private, si devono mantenere o ripristinare i caratteri tipologici, i materiali e le tecniche costruttive di antica formazione; per le parti considerate incompatibili con i valori e le caratteristiche del centro antico si dovranno operare interventi di ristrutturazione, di demolizione con e senza ricostruzione;

- per gli spazi ineditati in quanto tali, deve esserne conservata l'inedificabilità.

*Le parti della
città consolidata*

1. Prevalentemente sviluppata lungo la S.P. 10 Lauretana, questa parte di città è costituita da un tessuto edilizio prevalentemente residenziale, a maglia continua, con tipi a schiera, in linea ed a villino, che un tempo includeva importanti funzioni pubbliche e private, quali scuole, attività commerciali, attività produttive, oggi dismesse.

2. Gli obiettivi di queste parti di città integrano e rendono possibili quelli riferiti al centro antico. Obiettivi specifici, per la città consolidata, sono la riqualificazione complessiva del tessuto insediativo e l'innalzamento della qualità residenziale, il

consolidamento e il rafforzamento della struttura urbana mediante nuove dotazioni di servizi ed attrezzature;

3. Indirizzi per il Regolamento Urbanistico e gli altri atti comunali sono:

- il miglioramento dell'accessibilità e della fruibilità urbana, con il riordino della circolazione pedonale, ciclabile, veicolare motorizzata e del trasporto pubblico in riferimento all'ambito locale ed extraurbano;

- il miglioramento della qualità residenziale lungo la strada provinciale, mitigando gli effetti del traffico, riducendone la velocità e migliorando al tempo stesso la sicurezza;

- la riqualificazione degli standard abitativi e al fine di una migliore qualità urbana dei tessuti edilizi e dello spazio pubblico;

- il recupero e la valorizzazione delle aree libere, o sottoutilizzate, limitrofe al centro antico, strategiche per il riequilibrio ambientale e funzionale degli insediamenti e per la relazione fra varie parti della città;

- il mantenimento di utilizzazioni e funzioni connesse a quella abitativa, da ritenersi comunque prevalente, quali quelle dell'artigianato di servizio, servizi turistici, esercizi commerciali al minuto, pubblici esercizi, uffici privati e studi professionali, servizi per la cultura, per la sanità, per la ricreazione, strutture religiose e associative.

4. Per il Regolamento Urbanistico ed altri atti comunali, valgono le seguenti prescrizioni:

- individuare le aree per la creazione di parcheggi pubblici e pertinenziali, anche a servizio della città antica, anche interrati per i quali si possono prevedere quote di nuovi volumi integrati, di servizio, commerciali o direzionali;

- definire i percorsi protetti non carrabili, le attrezzature, il verde ed altri elementi atti a favorire la connessione tra i diversi ambiti urbani;

- prevedere piani di recupero di iniziativa pubblica o privata per le aree dismesse del mulino e della scuola, prevedendo un mix di funzioni che consolidino l'effetto città e un'adeguata dotazione di spazi pubblici e standard;

- per gli interventi sugli edifici e le parti consolidate e morfologicamente riconoscibili, perseguire il mantenimento di tali caratteristiche. Nelle parti di tessuto alterate, o definite incompatibili con l'ambito si potrà intervenire, attraverso processi di sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica, cambio di destinazione d'uso, modifica al tessuto urbano purché subordinato ad una migliore relazione con il disegno del tessuto storicamente consolidato.

*Le parti della
città nuova*

1. Comprende quegli insediamenti, a destinazione prevalentemente residenziale, che, rappresentano l'espansione più recente. Costituiti da interventi principalmente di iniziativa privata, le caratteristiche di questi luoghi sono l'episodicità delle diverse parti e la scarsità e frammentarietà degli spazi pubblici. Particolarmente debole è anche l'offerta dei servizi privati. Laddove il sub sistema risulta sfrangiato o frammentato, la perimetrazione comprende anche aree inedificate ma funzionali al completamento ed alla riqualificazione dell'insediamento, incluso quelle destinate ad un'adeguata dotazione di spazi aperti e standard pubblici.

2. Obiettivi per la città residenziale sono la riqualificazione e la riorganizzazione del tessuto edilizio e della rete stradale, il riordino funzionale e morfologico dei tessuti di frangia finalizzato al disegno del margine urbano, il completamento dei tessuti edificati e la formazione di aree verdi attrezzate e non. Deve altresì essere perseguita la valorizzazione delle aree libere che possono dar luogo a un sistema organico di spazi pubblici e di uso pubblico: piazze, percorsi pedonali giardini e piccoli parcheggi.

3. Indirizzi per il Regolamento Urbanistico e gli altri atti comunali sono:

- la ricucitura ed il completamento degli aggregati e dei quartieri esistenti, attraverso la progettazione degli spazi aperti e l'inserimento di quote di edificato all'interno del perimetro urbano;

- la tutela, la valorizzazione e il potenziamento delle aree verdi attrezzate, per la creazione di un sistema di verde connesso ai luoghi urbani centrali, che migliori l'accessibilità, l'ambiente fisico e in generale la qualità urbana e anche per la definizione del margine urbano-rurale e per l'ambientazione stradale;
- il mantenimento dei varchi più significativi, in funzione delle visuali verso il territorio rurale;
- il mantenimento della funzione principalmente residenziale, da integrarsi con attività terziarie ed artigianali compatibili con la qualità residenziale;
- la riqualificazione del tessuto insediativo, con l'individuazione di aree di nuova edificazione che prevedano densità edilizie e impianto, caratteristiche tipologiche dei singoli edifici e altezze, congruenti con il riordino del contesto;
- negli area in parte occupata dall'ex scuola-asilo di Valiano, prevedere, il trasferimento delle funzioni civiche (posta, farmacia, associazioni) nell'edificio esistente e la possibilità di nuovi volumi di edilizia residenziale per finalità sociali da concedere in affitto a canone concordato.

In particolare questi completamenti del sistema andranno collocati nei siti in cui si sia già verificato un addensamento edilizio e lungo le aree perimetrali, in modo da ricucire e da definire in forma più compiuta e più stabile il confine tra l'area urbanizzata e il limitrofo territorio agricolo, con particolare riguardo all'andamento clivometrico dei suoli, riducendo al minimo la realizzazione di muri di contenimento e l'impermeabilizzazione dei suoli.

4. Per il RU ed altri atti comunali valgono le seguenti prescrizioni:

- definire i percorsi protetti non carrabili, le "cinture a verde", naturale o attrezzato, ed altri elementi atti a favorire la connessione tra i diversi ambiti;
- prevedere la creazione di parcheggi pubblici in relazione alle operazioni di integrazione funzionale previste.

*I nuclei minori
(aggregati)*

1. Costituito da un insediamento che non raggiunge una caratterizzazione urbana, l'aggregato di case coloniche di Palazzo Vecchio si trova a nord di Valiano, in posizione cacuminale e mantiene forte la sua impronta storica, che appare tuttora in mirabile equilibrio con il circostante paesaggio collinare, prevalentemente occupato da grandi appezzamenti vitati. In questi ambiti valgono, per le categorie dei beni qui ricomprese, le discipline di cui all'art. 28 e 29, Invarianti strutturali, Principi e regole, delle presenti NTA e le ulteriori specificazioni e limitazioni di cui ai punti successivi.

2. Obiettivo del PS è il contenimento del fenomeno della dispersione insediativa. Obiettivi specifici sono la riqualificazione edilizia e l'innalzamento degli standard residenziali e il recupero del peculiare rapporto tra territorio rurale e nuclei minori. Per

3. Indirizzi per il RU e gli altri atti comunali sono:

- prevedere la tutela dei luoghi, con l'esclusione di ogni forma di nuova edificazione.

4. Per il RU ed altri atti comunali, valgono le seguenti prescrizioni:

- sviluppare la tutela e la valorizzazione del patrimonio edilizio con caratteri rurali definendo una disciplina puntuale degli interventi edilizi ammessi, nel rispetto dei caratteri tipologici e delle caratteristiche costruttive tradizionali specificando gli elementi architettonici qualificanti e caratterizzanti la struttura edilizia;
- per gli edifici sono vietate sostanziali modifiche dei corpi di fabbrica e delle coperture e per la sostituzione e il ripristino delle parti danneggiate sono da utilizzare le stesse tecniche costruttive ed i materiali utilizzati tradizionalmente.

Art. 66 – Case sparse

1. Sono da ricomprendere in tale ambito tutti gli edifici residenziali e non, di origine moderna o di tipologia tradizionale, comprensivi delle loro aree di pertinenza. In questi ambiti valgono, per le categorie dei beni qui ricomprese, le discipline di cui

all'art. 29, Principi e regole, delle presenti NTA e le ulteriori specificazioni e limitazioni di cui ai punti successivi.

2. Obiettivi specifici sono la riqualificazione edilizia e degli standard residenziali e il recupero del peculiare rapporto tra territorio rurale e insediamenti, nel rispetto dei caratteri tipologici degli edifici e del contesto paesaggistico-ambientale.

3. Indirizzi per il Regolamento Urbanistico e gli altri atti comunali, sono:

- la riqualificazione del patrimonio esistente, sviluppando una disciplina puntuale per gli edifici, le sistemazioni esterne, le aree a verde e i giardini privati, riducendo al minimo l'impermeabilizzazione dei suoli e finalizzata al rispetto e al ripristino dei valori paesistici riconosciuti;

- per gli edifici di maggiore pregio si prevedono interventi di recupero e restauro con il mantenimento e la conservazione dell'impianto tipologico, degli elementi di valore storico architettonico e documentario e dei materiali tradizionali. Sono vietate sostanziali modifiche dei corpi di fabbrica e delle coperture e per la sostituzione e il ripristino delle parti danneggiate sono da utilizzare le stesse tecniche costruttive ed i materiali utilizzati tradizionalmente, secondo i principi del restauro architettonico;

4. Il Regolamento Urbanistico dovrà:

- svolgere adeguate analisi e valutazioni di dettaglio del patrimonio edilizio costituito dalle case sparse nel territorio aperto, effettuate tramite schedatura dei complessi edilizi, riportante l'individuazione nel territorio attraverso le diverse cartografie reperibili, a partire dal Catasto Lorenese e contenente la documentazione fotografica, l'esame dello stato di conservazione e la destinazione d'uso attuale, accertando la presenza di eventuali elementi significativi, ai fini di giungere ad una classificazione del valore del patrimonio architettonico diffuso;

- sviluppare la tutela e la valorizzazione del patrimonio edilizio, definendo una disciplina puntuale degli interventi edilizi ammessi, nel rispetto dei caratteri storico-architettonici, tipologici e delle caratteristiche costruttive tradizionali specificando gli elementi architettonici qualificanti e caratterizzanti la struttura edilizia;

- specificare e dettagliare i tipi d'intervento e i modi d'uso ammessi in ciascun edificio in oggetto, sulla base della compatibilità tra tipo edilizio e modalità di riuso, per assicurare il rispetto degli elementi tecno-morfologici caratterizzanti;

- disciplinare le modalità per la realizzazione di eventuali opere esterne o le trasformazioni relative all'area di pertinenza definita in quella sede, quali recinzioni, muretti e impianti vegetazionali, per assicurare il corretto inserimento nell'intorno figurativo e paesaggistico;

- prevedere la possibilità di accorpare volumi secondari al principale e di integrare nella tipologia gli interventi non congruenti con la demolizione e il recupero dei volumi precari come eventuali superfetazioni, anche consolidate con il condono edilizio (vedi ad esempio tettoie e volumi esterni precari) al fine di superare le forme di degrado tipologico esistenti;

- non consentire nuove costruzioni, fatto salvo quanto specificato all'art. 51, ma solo l'adeguamento, di quelle esistenti. Negli edifici utilizzati per civile abitazione, potranno essere ammessi, compatibilmente ed in relazione ai caratteri tipologici e al valore dell'edificio, nuovi aumenti volumetrici "una tantum", comunque non superiori a 35 mq di slp e senza determinare l'aumento delle unità immobiliari, esclusivamente per migliorare le condizioni di abitabilità degli immobili e subordinati all'eliminazione di eventuali elementi di degrado ed alla riqualificazione architettonica dell'edificio e/o paesaggistica del contesto.

Titolo X – Norme transitorie

Art. 67 – Salvaguardie generali

1. Il Piano Strutturale si attua principalmente mediante gli atti del governo del territorio quali il Regolamento Urbanistico, i piani complessi d'intervento e i piani attuativi. Qualsiasi piano o programma di competenza comunale avente effetti sull'uso e sulla tutela delle risorse del territorio deve altresì essere valutato sulla base degli obiettivi, degli indirizzi e delle prescrizioni, dei parametri e delle salvaguardie contenuti nel Piano Strutturale e sulla base dei criteri contenuti nel documento di valutazione integrata.

- Fino all'approvazione del P.S. ai fini della tutela dei beni paesistici e ambientali sono da osservare le salvaguardie di cui all'art. 81 del PIT.

- Fino alla data di approvazione del R.U. e comunque fino ad un massimo di tre anni, le attività urbanistico-edilizie sul territorio comunale restano disciplinate dal vigente Piano Regolatore Generale, purché non in contrasto con gli obiettivi, le prescrizioni, le invarianti strutturali e gli indirizzi individuati e specificati per i singoli Sistemi Territoriali e U.T.O.E. nei quali è articolato il Piano Strutturale e con le limitazioni che seguono:

2. Alle prescrizioni per il R.U. ed alle prescrizioni relative al rischio idraulico di cui agli artt. 7, 8, 9, 10, si applicano le misure di salvaguardie di cui all'art. 61 della L.R. 1/05. Pertanto il rilascio degli atti autorizzativi in contrasto con tali norme è sospeso dalla data di adozione del P.S.. Fino all'approvazione del RU, la relazione idrologico-idraulica, redatta da tecnico abilitato competente, da cui risulti che l'area di intervento è comunque protetta da rischio di inondazione o ristagno, per piene con tempi di ritorno di duecento anni, oppure diversamente, attraverso la quale si definiscano le opere necessarie alla realizzazione in sicurezza di quanto in progetto, sarà a carico dei promotori dell'intervento.

3. Per tutti i beni e le aree ricadenti nell'ambito delle Invarianti Strutturali, non potranno attuarsi interventi o trasformazioni, previsti e ammessi dal vigente strumento urbanistico, che contrastino con le disposizioni previste dallo Statuto del Territorio. In generale, nelle more dell'approvazione del RU, non sono consentiti il cambio di destinazione d'uso e l'aumento delle unità immobiliari fino alla data di approvazione del R.U. e comunque fino ad un massimo di tre anni, ad esclusione di quanto di seguito specificato:

- nelle zone classificate A del Capoluogo interessate della *Variante al PRG (piano delle funzioni del centro storico)*, ai sensi dell'art. 5 LR 59/80, deliberazione C.C. 112 del 29.12.2003, si applicano queste specifiche norme vigenti fino all'approvazione di eventuali ulteriori varianti urbanistiche di dettaglio;

- nelle altre zone classificate A dal vigente PRG, le salvaguardie potranno essere superate da specifiche varianti urbanistiche di dettaglio, che potranno essere approvate come anticipazioni del Regolamento Urbanistico;

- per l'edificio presente al 1954 ricompreso negli ambiti urbani, è ammesso il cambio di destinazione d'uso, laddove ammissibile dal vigente PRG, ad esclusione del passaggio di fondi commerciali, direzionali e artigianali all'uso residenziale, e il frazionamento fino ad un massimo di due unità immobiliari per ogni edificio principale, compatibilmente ed in relazione ai caratteri tipologico/costruttivi e al valore dell'edificio, sulla base di un'adeguata e approfondita documentazione;

- per l'edificio al 1954 al di fuori degli ambiti urbani, nelle more dell'approvazione del RU con la relativa schedatura di cui all'art. 3, l'eventuale errata classificazione all'interno delle invarianti strutturali dei fabbricati, potrà essere modificata sulla base di richiesta motivata da adeguata e approfondita documentazione, da sottoporre al voto del Consiglio Comunale previa istruttoria dell'Ufficio Tecnico;

- sono altresì sempre possibili, per tutte le categorie di edifici ricadenti nell'ambito delle Invarianti Strutturali, sempre nel rispetto dei caratteri tipologici e del valore dell'edificio:

a) il cambio di destinazione d'uso da residenza rurale a residenza civile, previa deruralizzazione;

b) l'accorpamento del piano terreno all'unità immobiliare di civile abitazione esistente, come ampliamento e senza aumento delle unità immobiliari, nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 51, comma 9;

c) le trasformazioni in ambito e per finalità rurali e attività connesse, ammissibili tramite piano aziendale.

4. E' sospesa ogni determinazione sulle domande di permesso di costruire ricadenti in aree per le quali la perimetrazione non risulti recepita nella cartografia delle singole U.T.O.E. o quando si riconosca che tali domande siano in contrasto con le NTA del Piano Strutturale e con le salvaguardie contenute nel PIT e nel PTC. In particolare, per salvaguardare l'obiettivo del piano, di razionalizzazione delle aree produttive, si sospendono le determinazioni per piani attuativi e permessi di costruire insistenti sulle zone **M** del piano previgente, quando prevedano la compresenza di attività produttive e residenze, poiché in contrasto con gli obiettivi, gli indirizzi e le prescrizioni del PS;

5. Fino alla approvazione del PAERP, al fine di salvaguardare gli obiettivi di riqualificazione e di valorizzazione paesaggistica del PS, oltre che per la riduzione delle criticità ambientali, nell'area perimetrata dal vigente PRG, come da Variante D.C.C. n.3, del 31.01.05., non è consentita l'attività di escavazione.

6. Nel territorio rurale come definito dalla presente disciplina, fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico, nelle aree classificate nella Classe 4 di pericolosità idraulica elevata, così come riportate nella Tav. P.04 - La pericolosità idraulica - sarà consentita la realizzazione, a condizione che non aumentino il livello di pericolosità, di recinzioni, di tettoie, parate e strutture coperte su pilastri senza tamponamenti e senza pavimentazioni, manufatti precari, interventi di sistemazione ambientale e l'installazione di celle frigo, impianti e attrezzature tecnologiche, senza la creazione di volumetrie e/o superfici impermeabili, mentre sono vietati i seguenti interventi:

- opere di modifica del sistema dei canali esistenti se non inserite in progetti organici per la risoluzione delle problematiche inerenti il rischio idraulico;

- interventi edilizi che interferiscono con le aree delle casse di espansione e con gli invasi d'acqua già delimitati dal Piano Strutturale;

- nuovi tracciati in linea aerea per elettrodotti per alta e media tensione.

7. I Programmi di Miglioramento Agricolo-Ambientale inoltrati successivamente alla data di adozione del Piano Strutturale sono subordinati alla verifica di conformità con la disciplina definita dal Piano Strutturale, con particolare riferimento al Titolo VII, Sub sistemi di Paesaggio e all'art. 51 - SF della produzione agricola, delle presenti Norme. Sono fatti salvi i procedimenti relativi ai P.M.A.A. regolarmente presentati prima di tale termine. In attesa dell'approvazione del R.U. gli interventi di sistemazione ambientale previsti dai PMAA dovranno comunque essere eseguiti nel rispetto dei criteri definiti per ogni sub sistema di paesaggio.

8. Restano esclusi dalle presenti salvaguardie:

a) gli interventi posti in essere dagli enti pubblici (ammessi dall'art. 1 comma 2 del D.l. 29/93) e le opere di pubblica utilità o interesse realizzati dagli Enti istituzionali competenti;

b) gli interventi diretti, per i quali all'adozione del P.S. sia intervenuto il parere del Collegio comunale per il paesaggio o del Comitato Tecnico o le DIAE per le quali, alla stessa data, siano decorsi 20 giorni dalla data di presentazione, fatti salvi i riesami a seguito delle osservazioni ai sensi dell'art. 10.bis della L. 241 del 1990, nonché le relative varianti non essenziali;

c) le concessioni relative ai piani attuativi già adottati alla data di adozione del P.S. ed è comunque consentita, anche prima dell'approvazione del Regolamento Urbanistico, l'approvazione di piani attuativi che possono prevedere anche interventi di ristrutturazione urbanistica e di nuova edificazione, purché nel rispetto delle

previsioni del presente Piano Strutturale e del PRG vigente; anche le eventuali varianti agli strumenti attuativi già approvati sono subordinate alla verifica di conformità con i contenuti del Piano Strutturale;

d) gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono consentiti solo nell'ambito di piani attuativi, così come specificato alla precedente lettera c) e nel rispetto delle previsioni del Piano Strutturale e del Prg vigente;

e) sono altresì consentiti gli interventi per la riduzione dell'inquinamento, del rischio idraulico, del dissesto idrogeologico, per opere di bonifica.

9. Sono ammesse le varianti al PRG vigente, purché non in contrasto con le previsioni e purché coerenti con gli obiettivi, gli indirizzi e le prescrizioni del Piano Strutturale e che recepiscano i criteri di dimensionamento degli standard urbanistici così come definiti al precedente art. 52 e al successivo art. 64.

10. Sono per questo altresì ammessi i seguenti piani urbanistici di dettaglio, che, seppur in variante al PRG Vigente, anticipano i contenuti del presente Piano Strutturale e del quale dovranno essere osservati obiettivi, indirizzi e prescrizioni, in particolare quelli espressi nelle UTOE, e per i quali vengono definiti indirizzi e condizioni di fattibilità, come appresso specificate:

UTOE 1 – Montepulciano

10.1- Intervento "hotel Panoramic" da attuarsi mediante Piano di Lottizzazione a condizione che l'intervento riduca significativamente le volumetrie ammesse con il PRG vigente fino ad un massimo di 6.000 mc, mantenendo le destinazioni ricettivo - residenziali.

10.2- Intervento per la riqualificazione degli ambiti limitrofi agli ex macelli, che permetta l'insediamento di attività direzionali, anche con nuove volumetrie, purché compatibili e funzionali alla riqualificazione degli spazi pubblici, al riordino della circolazione carrabile e al potenziamento dei parcheggi, che potranno essere anche interrati. L'intervento dovrà coordinarsi con eventuali previsioni per il Convento di Sant'Agnese.

10.3- prevedere, attraverso un piano attuativo (PdR), da attuarsi in fasi distinte o due distinti piani coordinati tra loro, il recupero del complesso degli edifici di Villa Bologna (classificato BSA del PTC della Provincia di Siena) e della Fantina (immobile notificato per il valore architettonico ai sensi del D.Lgs 42/2004), un tempo funzionalmente collegati e integrati. Il primo, con caratteristiche costruttive già manomesse, potrà essere recuperato per finalità turistico-ricettive, così da rispettare l'organizzazione spaziale e le principali caratteristiche architettoniche dell'edificio, prevedendo la possibilità, subordinandola al ripristino degli elementi tecnico-morfologici e costruttivi coerenti agli originali (solai, strutture portanti delle coperture), di modesti aumenti volumetrici in altezza, allo scopo di rendere abitabile il sottotetto, mantenendo gli elementi più significativi della tipologia edilizia (ingresso, scale, ecc.) e la leggibilità della forma architettonica esterna (piano terra, piani nobili, sottotetto), fatto salvo quanto disposto al precedente art. 33. Il secondo potrà essere recuperato per l'originaria funzione residenziale, con una quota fino al 50% di funzioni miste terziarie (direzionale e/o commerciali), da collocarsi nel corpo centrale monumentale e nel contiguo corpo aggiunto in laterizio. Gli interventi dovranno comprendere la realizzazione di un parcheggio pubblico lungo la via ed un nuovo collegamento pedonale pubblico e/o carrabile, tra il polo scolastico e località Crocetta e dovranno osservare quanto prescritto ai successivi artt. 64 e 65.

10.4- Intervento di recupero dell'area dell'ex Ospedale di Montepulciano, da attuarsi mediante piano attuativo che sia comprensivo delle opere infrastrutturali necessarie alla riduzione delle criticità già presenti lungo via Calamandrei ed ambiti limitrofi, attraverso la creazione di un nodo stradale efficiente, conformemente a quanto specificato all'art. 49, Sistema funzionale della mobilità.

10.5- Intervento di recupero dell'area già infrastrutturata dell'ex crossodromo, finalizzato al potenziamento dell'offerta turistica, per la realizzazione di un campeggio per tende integrato a servizi per attività sportive e ricreative (maneggio, piscina).

10.6- Intervento di riqualificazione e riordino volumetrico dell'attività di artigianato di servizio presente lungo la S.P. 346 per Pienza, Bivio di S. Biagio, da attuarsi mediante piano attuativo.

UTOE 2 – Sant'Albino

10.7- Intervento della nuova chiesa e opere parrocchiali di Sant'Albino, da attuarsi mediante Piano Attuativo, che modifichi quanto già previsto nel PRUSST terre senesi e recepito nel previgente PRG, avvicinando il nuovo centro religioso all'insediamento residenziale esistente, con l'obiettivo di completare l'area centrale pubblica, che avrà da un lato l'attuale centro civico e all'opposto la chiesa. L'intervento potrà includere una quota di nuove residenze a completamento e integrazione del tessuto edilizio.

UTOE 3 – Abbadia

10.8- Intervento di recupero della ex fornace di Abbadia da attuarsi mediante Piano Attuativo a condizione che le opere di urbanizzazione, non dovendo pregiudicare l'attuazione delle previsioni di Piano Strutturale, sia comprensivo delle opere e aree definite per la perequazione urbanistica e che le opere di urbanizzazione siano dimensionate e funzionali alla previsione complessiva prevista dal Piano Strutturale e siano conformi ai criteri insediativi fissati dalle presenti Norme.

UTOE 4 – Acquaviva

10.9- Intervento di recupero dell'ex conceria di Acquaviva e aree limitrofe, legato al trasferimento dell'attività, oggi in area impropria, nel completamento dell'area produttiva al di là dell'autostrada, nella stessa frazione. L'intervento sarà da attuarsi mediante piano attuativo, che preveda, tra volumi nuovi e recuperati, complessivi 9.000 mc, con funzioni prevalentemente residenziali e avente come condizione la creazione una nuova viabilità tangenziale al paese capace di costituire il margine urbano a sud-ovest, verso il torrente Ciarliana e di superare la criticità degli innesti già presenti sulla ex ss 326. Il PUA potrà realizzarsi per stralci funzionali successivi. Sempre mediante PUA potrà essere anticipato lo stesso intervento di completamento dell'area produttiva.

10.10- Progetto di recupero e riqualificazione dell'area ex Cotswold: gli interventi saranno orientati al risanamento ambientale e alla ristrutturazione urbanistica dell'area un tempo occupata dal grande allevamento suino, ottenibile con la demolizione totale delle stalle, la bonifica dell'area e la drastica diminuzione dei volumi esistenti, tramite PUA che dovrà osservare quanto già prescritto ai precedenti artt. 52 e 54.

10.11- Intervento per la realizzazione di un complesso sportivo "La Cittadella dello Sport", con impianti dedicati a diverse discipline sportive, facilmente interconnesso alla Sp 326 e realizzato con adeguati criteri di sostenibilità, in particolare riferimento alla risorsa acqua.

UTOE 4 e 6, Acquaviva e Stazione di Montepulciano

10.12 - Recupero degli impianti di lavorazione agro-alimentari dismessi, che, posizionate in ambito urbano, possono rappresentare elementi in grado di contribuire alla riqualificazione delle frazioni di appartenenza.

UTOE 7 – Valiano

10.13- Intervento di recupero delle ex scuole di Valiano, da attuarsi mediante piano attuativo che, insieme ai nuovi volumi residenziali, preveda adeguate sistemazioni degli standard (verde e parcheggi).

10.14- Intervento di recupero Tenimenti Angelini, per la fattoria Palazzi (Borgo Tre Rose) e per i poderi Il Colle I, II, III, IV, Lodola di sotto e Bandinella, con la demolizione della grande stalla e integrazioni funzionali per la formazione e il potenziamento dei servizi di ospitalità, da attuarsi mediante piano attuativo. Il PUA dovrà osservare quanto prescritto già al precedente artt. 52 e 54.

11. I piani attuativi che, pur anticipando gli obiettivi del PS, costituiscono varianti agli strumenti della pianificazione territoriale, compreso il previgente PRG, sono soggetti alla valutazione integrata, così come stabilito all'art. 12, comma 1 della LR 1/2005 e

devono per questo contenere a loro volta uno specifico elaborato così come descritto all'art. 4, comma 6, delle presenti Norme.

Art. 68 – Disposizioni quantitative per gli standard relativi ai piani attuativi

1. Fermo restando quanto stabilito al precedente art. 56, sono fatte salve - e possono pertanto trovare attuazione - le previsioni degli strumenti urbanistici di dettaglio previsti dal vigente P.R.G.C. ed approvati, od anche solamente adottati, alla data di adozione del Piano Strutturale. Nelle more dell'approvazione del Regolamento Urbanistico le eventuali varianti a tali strumenti urbanistici di dettaglio che incidono sui parametri urbanistici o sulla conformazione degli stessi e al vigente P.R.G.C., sono subordinate alla verifica di conformità con i contenuti del Piano Strutturale.

2. Ai fini dell'applicazione delle norme del PS, per le trasformazioni urbanistiche del territorio si fa riferimento alla Superficie lorda di pavimento (Slp), quale somma delle superfici coperte di tutti i piani, interrati e seminterrati e compreso i soppalchi, misurata escludendo i muri perimetrali e al lordo degli elementi verticali interni quali le murature, vani delle porte, vano ascensore, scale, ecc..

Sono esclusi dal calcolo della Slp:

- cavedii e chiostrine scoperte,
- i vani per gli impianti tecnologici delle dimensioni strettamente indispensabili all'alloggiamento e manutenzione delle apparecchiature e degli impianti in essi collocati, ovvero delle dimensioni minime dettate dalle vigenti norme in materia di sicurezza;
- le soffitte e le intercapedini poste immediatamente sotto la copertura aventi un'altezza massima non superiore a ml 2,00 misurata nel punto più alto;
- le cantine e le superfici accessorie al servizio ed in relazione numerica con le singole unità immobiliari a destinazione abitativa, intendendosi per questi i locali accessori non abitabili, completamente o prevalentemente interrati e con altezza non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto tra il pavimento e l'intradosso del solaio soprastante,
- le autorimesse in genere e fino a 50 mq se fuori terra per ogni nuova abitazione rurale;
- i balconi e le terrazze se scoperti, le logge, i porticati pubblici o di uso pubblico e le gallerie commerciali, intese come spazi pedonali coperti ed aperti al pubblico durante gli orari di vendita.

Sono altresì esclusi dal calcolo le verande e le serre solari e i sistemi per la captazione e sfruttamento dell'energia solare passiva, fino ad un massimo del 20% del volume riscaldato e gli spazi interni condominiali ad uso collettivo, coperti e climatizzati naturalmente, progettati al fine di migliorare il microclima, fino ad un massimo del 25% della superficie coperta.

3. Le dotazioni di aree a standard richieste per i piani urbanistici attuativi e le varianti di cui al precedente comma 1 (siano essi relativi a interventi di demolizione con ricostruzione o di nuova edificazione), non devono essere inferiori a: 25 mq/100 mc di volume residenziale; 80 mq/100 mq di Slp di attività terziarie e 10 mq/100 mq di St di attività produttive, in questo caso prioritariamente finalizzati alla realizzazione di verde ad uso pubblico e di fasce verdi di ambientazione paesaggistica.

4. Le dotazioni di parcheggi pubblici o d'uso pubblico richieste per gli interventi di nuova edificazione, demolizione con ricostruzione, o comunque in caso di cambiamento della destinazione d'uso, nel caso che il nuovo uso comporti un aumento del carico urbanistico relativamente alla dotazione dei servizi pubblici, non devono essere inferiori a:

<i>usi</i>	<i>parcheggi</i>
- residenza	5,0 mq/100 mc
- servizi per la cultura e lo spettacolo, per il culto e sportivi	27mq/100 mc

- servizi tecnici e amministrativi, sociali e ricreativi, servizi di assistenza sociale e sanitaria, ospedalieri e sanitari, servizi cimiteriali, servizi per l'istruzione di base, per l'istruzione superiore, Università e servizi universitari	10 mq/100 mc
- attività terziarie	40 mq/100 mqSlp
- attività produttive	3,5 mq/100 mq St

5. Nelle zone classificate A e B, così come definite dal D.M. n. 1444/68, le dotazioni di standard di cui ai commi 3 e 4, possono essere ridotte del 50%. Negli interventi fino al risanamento conservativo, per le modifiche di destinazione d'uso degli edifici compresi nelle zone "A", così come definite dal D.M. n. 1444/68, non è richiesto l'adeguamento dei parcheggi.

Fino all'adozione del RU si considera aumento di carico urbanistico quando il nuovo uso e/o le nuove superfici comportino una quantità di parcheggi, calcolata con i parametri sopra indicati, superiore di almeno 2 posti auto (circa mq. 50), rispetto alla destinazione d'uso originaria.

I parcheggi pubblici o di uso pubblico, in casi speciali, potranno essere distribuiti su diversi livelli.

6. Sia gli interventi di ristrutturazione urbanistica (demolizione con ricostruzione) e di sostituzione edilizia, che di nuova edificazione, o comunque in caso di cambiamento della destinazione d'uso nel caso che il nuovo uso comporti un aumento del carico urbanistico, così come definito al precedente comma, dovranno contribuire a ridefinire l'identità urbana con la creazione di luoghi centrali e riconoscibili dalla comunità, compreso il miglioramento della dotazione degli standard pubblici. L'incremento della dotazione di standard rispetto al minimo di legge dovrà essere prioritariamente finalizzato a soddisfare il fabbisogno di parcheggi e verde pubblico.

Art. 69 – Criteri per l'insediamento di attività commerciali

1. Fino all'approvazione del RU, le attività commerciali, fatti salvi i criteri di cui al presente articolo e nel rispetto di ogni norma e disciplina vigente in materia, possono essere localizzate in ogni parte urbana del territorio comunale, in edifici con regolare destinazione d'uso commerciale, o in altri in cui siano ammesse le funzioni commerciali, che abbiano altresì:

- * accesso diretto dalla pubblica strada, da area pubblica o da area comunque disponibile per l'uso pubblico;
- * disponibilità di parcheggi e di aree di carico e scarico;
- * compatibilità territoriali e ambientali in relazione all'attività svolta, con particolare riguardo ai centri antichi.

2. Nell'ambito di tali previsioni, in funzione della consistenza, nel rispetto della normativa di settore e delle specifiche procedure insediative, possono essere collocate le seguenti tipologie di esercizi di vendita in sede fissa previsti dal D. Lgs. 114/98:

- * esercizi di vicinato
- * medie strutture di vendita

Nuove superfici di vendita al dettaglio in sede fissa ottenute tramite nuova costruzione, ampliamento di edifici commerciali esistenti e cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti, sono generalmente ammissibili quando la superficie a parcheggio idonea, dimensionata secondo quanto stabilito all'articolo precedente, dai commi 2 e 3, soddisfi altresì i seguenti rapporti in relazione alla tipologia dell'esercizio commerciale :

a. esercizi di vicinato (fino a 250 mq di superficie di vendita): 1 mq / 1 mq di superficie di vendita;

b. medie strutture di vendita (fino a 1500 mq di superficie di vendita): 1,5 mq / 1 mq di superficie di vendita oltre a 1 mq / 1 mq di superficie utile coperta destinata ad altre attività complementari a quella di vendita;

Le medie strutture di vendita devono altresì assicurare un'adeguata area per carico e scarico, distinta dai parcheggi per il pubblico e posta fuori dalle strade pubbliche. Tale obbligo sussiste anche quando la somma delle superfici di vendita di più esercizi di vicinato, inseriti in uno stesso immobile con unico accesso, risulti uguale o superiore a mq. 250.

Le quantità di cui al presente comma devono essere garantite anche nel caso di nuovi insediamenti di medie strutture di vendita in locali commerciali esistenti.

Le definizioni e le caratteristiche degli esercizi commerciali, le localizzazioni, l'organizzazione e le caratteristiche dei parcheggi, i requisiti ed i livelli di prestazione della mobilità e dell'accessibilità degli esercizi commerciali, dovranno essere definite dal "Regolamento comunale per l'esercizio di attività di vendita al dettaglio in sede fissa".

3. Ciascuna Utoe, articolata in ambiti territoriali omogenei anche ai fini delle vigenti norme e discipline statali e regionali in materia di disciplina delle attività commerciali in sede fissa, costituisce il riferimento per la definizione:

- della tipologia degli esercizi commerciali realizzabili, il relativo settore merceologico e le eventuali soglie dimensionali;

- della dotazione dei parcheggi a servizio dei nuovi esercizi commerciali;

- del rapporto tra gli esercizi commerciali e la viabilità di servizio.

- della dotazione di parcheggi per la sosta stanziale all'interno degli edifici e nell'area di pertinenza degli stessi, nella misura stabilita dall'art. 2, secondo comma della legge 122/89, maggiorata degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci;

- della dotazione di parcheggi di relazione nella misura minima degli standard prescritti dal D.M. 2.4.1968 n. 1444 e successive modificazioni e integrazioni per tutte le tipologie di esercizio;

4. All'interno di ciascun ambito, individuato in ragione delle caratteristiche ambientali, storico-culturali, morfologico-insediative, demografiche e infrastrutturali dei diversi contesti, sono così definite le caratteristiche degli esercizi commerciali ammessi:

- nella *città antica* sono ammessi solamente gli esercizi di vicinato, con interventi edilizi coerenti con i caratteri degli edifici e dei tessuti urbani interessati, per i quali non sarà richiesto l'adeguamento agli standard di urbanistica commerciale prescritti dalle direttive regionali e dal presente piano;

- nelle *parti della città consolidata*, con l'eccezione dell'ambito incluso nell'UTOE di Montepulciano, sono ammessi:

- a) gli esercizi di vicinato, per i quali il dimensionamento degli spazi per la sosta veicolare sarà limitato ai parcheggi per la sosta stanziale, che si potranno reperire anche in aree limitrofe pubbliche, con esclusione delle sedi viarie;

- b) le medie strutture non alimentari con superfici di vendita non superiori ai 500 mq. Il rilascio delle autorizzazioni di queste medie strutture dovrà inquadarsi comunque all'interno di programmi di valorizzazione commerciale dei centri.

Il dimensionamento degli spazi per la sosta veicolare a servizio dei nuovi esercizi commerciali dovrà osservare le seguenti disposizioni:

parcheeggi per la sosta stanziale, maggiorati degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione merci. Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale, la cui verifica non è dovuta nel presente ambito per i nuovi esercizi derivanti da semplice modifica della destinazione d'uso di immobili esistenti,

potranno essere reperite anche in aree limitrofe pubbliche, con esclusione delle sedi viarie;

parcheggi per la sosta di relazione, realizzati a seguito di interventi di ristrutturazione urbanistica e/o di nuova edificazione: 1,00 mq/mq di superficie di vendita, reperibili anche in aree limitrofe non gravate da standard pubblici o privati, purché se ne garantisca l'uso pubblico nelle ore di apertura degli esercizi e purché tali aree siano poste ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale con gli esercizi stessi;

- nelle *parti della città consolidata* interne all'UTOE di Montepulciano è ammesso l'insediamento di nuovi esercizi di vicinato e di medie strutture, alimentari e non, con superfici di vendita non superiori a 1500 mq/esercizio.

Il dimensionamento degli spazi per la sosta veicolare a servizio dei nuovi esercizi commerciali dovrà osservare le seguenti disposizioni:

parcheggi per la sosta stanziale, maggiorati degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione merci.

Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale, la cui verifica non è dovuta nel presente ambito per i nuovi esercizi derivanti da semplice modifica della destinazione d'uso di immobili esistenti, esclusivamente per quanto riguarda gli esercizi di vicinato, potranno essere reperite, anche in aree limitrofe pubbliche, con esclusione delle sedi viarie.

parcheggi per la sosta di relazione, in presenza di esercizi commerciali di vicinato realizzati a seguito di interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, di demolizione/ricostruzione. Tali spazi potranno essere reperiti anche in aree limitrofe non gravate da standard pubblici o privati, purché se ne garantisca l'uso pubblico nelle ore di apertura degli esercizi e purché tali aree siano poste ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale con gli esercizi stessi: esercizi di vicinato: 1,00 mq/mq di superficie di vendita; per le medie strutture si dovranno reperire in forma autonoma, in aree specificatamente destinate e come specificato ai successivi commi 6, 7 e 8: 1,50 mq/mq di superficie di vendita, incrementati di 1 mq/mq in presenza di ulteriori superfici utili coperte, aperte al pubblico e destinate ad attività complementari aventi capacità di attrazione autonoma, quali punti di ristoro e/o luoghi di svago;

- nelle *parti della città nuova* è ammesso l'insediamento di:

a) nuovi esercizi di vicinato

b) medie strutture di vendita, alimentari e non, purché con superfici di vendita non superiori a 500 mq/esercizio, ad eccezione dell'UTOE di Montepulciano, dove il limite dimensionale per le medie strutture di vendita può arrivare a 1.500mq di superficie di vendita.

Il dimensionamento degli spazi per la sosta veicolare a servizio dei nuovi esercizi commerciali dovrà osservare le seguenti disposizioni:

parcheggi per la sosta stanziale, maggiorati degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione merci. Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale, la cui verifica non è dovuta nel presente ambito per i nuovi esercizi derivanti da semplice modifica della destinazione d'uso di immobili esistenti, potranno essere reperite, per quanto riguarda gli esercizi di vicinato, anche in aree limitrofe pubbliche, con esclusione delle sedi viarie.

parcheggi per la sosta di relazione, in presenza di esercizi commerciali realizzati a seguito di interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, di demolizione/ricostruzione. Tali spazi potranno essere reperiti anche in aree limitrofe non gravate da standard pubblici o privati, purché se ne garantisca l'uso pubblico nelle ore di apertura degli esercizi e purché tali aree siano poste ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale con gli esercizi stessi: esercizi di vicinato: 1,00 mq/mq di superficie di vendita; medie strutture: 1,50 mq/mq di superficie di vendita, incrementati di 1 mq/mq in presenza di ulteriori superfici utili

coperte, aperte al pubblico e destinate ad attività complementari aventi capacità di attrazione autonoma, quali punti di ristoro e/o luoghi di svago;

- nell'ambito delle *aree della produzione* è ammesso l'insediamento di:

a) attività di vendita all'ingrosso e, fermo restando il divieto di cui all'art. 26 comma 2 del D. Lgs. 114/98 di esercizio congiunto di vendita al dettaglio e all'ingrosso negli stessi locali, ne è consentito l'esercizio, in conformità a quanto previsto dal regolamento regionale n. 5 del 3.05.2000, solo per le seguenti tipologie merceologiche:

- * macchine, attrezzature e articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato;
- * materiale elettrico;
- * colori e vernici, carte da parati;
- * ferramenta ed utensileria;
- * articoli per impianti idraulici, a gas ed igienici;
- * articoli per riscaldamento
- * strumenti scientifici e di misura;
- * macchine per ufficio;
- * auto-moto-cicli e relativi accessori e parti di ricambio;
- * combustibili;
- * materiali per l'edilizia;
- * legnami.

Le imprese artigiane ed industriali possono vendere negli stessi locali o in locali contigui i prodotti di propria produzione.

b) medie strutture di vendita non alimentari purché con superfici di vendita non superiori a 500 mq/esercizio.

Il dimensionamento degli spazi per la sosta veicolare a servizio dei nuovi esercizi commerciali dovrà osservare le seguenti disposizioni:

parcheggi per la sosta stanziale, maggiorati degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione merci.

parcheggi per la sosta di relazione, in presenza di esercizi commerciali realizzati a seguito di interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, di demolizione/ricostruzione: 1,50 mq/mq di superficie di vendita, incrementati di 1 mq/mq in presenza di ulteriori superfici utili coperte, aperte al pubblico e destinate ad attività complementari aventi capacità di attrazione autonoma, quali punti di ristoro e/o luoghi di svago;

5. I parcheggi di relazione di un esercizio commerciale devono essere di uso comune, ossia destinati a tutti i clienti. Pertanto devono essere collocati e organizzati in modo da essere accessibili liberamente dai clienti stessi; possono trovarsi all'interno di recinzioni, salvo norme contrarie della disciplina urbanistica comunale, ma in tal caso le chiusure degli accessi devono essere eventualmente operanti solamente nelle ore e nei giorni in cui l'attività di cui sono pertinenza è chiusa

6. I parcheggi di relazione sono generalmente localizzati nella stessa unità edilizia che contiene l'unità o le unità immobiliari di cui sono pertinenza; possono altresì essere localizzati anche in altra area o unità edilizia posta in un ragionevole raggio di accessibilità pedonale, purché permanentemente asservita alla funzione di parcheggio di relazione, e purché collegata alla struttura di vendita con un percorso pedonale protetto (marciapiede, attraversamenti segnalati) e privo di barriere architettoniche.

7. I parcheggi di relazione devono essere collocati in area distinta dai parcheggi pubblici e dalle aree a verde pubblico, senza sovrapposizioni.

8. Le medie strutture di vendita debbono altresì assicurare la realizzazione di un'adeguata area di carico e scarico, distinta dai parcheggi per il pubblico, e posta fuori dalle strade pubbliche. L'obbligo dell'area di carico e scarico sussiste anche quando la superficie di 250 mq. sia raggiunta complessivamente da un insieme coordinato di negozi, inseriti in uno stesso immobile con unico accesso.

9. Relativamente alle medie strutture di vendita, il collegamento veicolare del parcheggio destinato alla clientela con la viabilità pubblica o comunque di accesso deve essere indipendente o opportunamente separato dai percorsi pedonali e dai percorsi riservati al carico e scarico delle merci. Il collegamento deve essere segnalato con chiarezza sulla viabilità principale: la segnaletica stradale e quella di orientamento devono integrarsi in modo da consentire l'immediata e univoca identificazione del percorso che conduce al passaggio. Il raccordo deve essere costituito da almeno due varchi a senso unico, separati, opportunamente distanziati ed indipendenti anche quando insistono sullo stesso tratto viario.